



Valide aqui  
este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira  
Interventora

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 109895 / CNM: 089698.2.0109895-13 / Recibo: 129439 / Data da Certidão: 12/02/2025.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **109895** 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, Ruan Lemos Maciel, 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: 102,61 x 1 = 102,61.

Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.

Iss: R\$ 5,23 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,53.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEWL 82686 YSC**

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/49T6N-YY6ZB-P9GAQ-362R2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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

Interventora

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 109895 / CNM: 089698.2.0109895-13 / Recibo: 129439 / Data da Certidão: 12/02/2025.

MATRÍCULA  
109.895

FICHA  
01

CNM: 089698.2.0109895-13

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

**PREDIO N.º 22 CASA 04 DA RUA AGOSTINHO RODRIGUES DA SILVA**, antiga Rua Santa Cruz, próprio para residência, com 02 pavimentos, composto no pavimento térreo de sala, cozinha, 01 lavabo e área livre e, composta no pavimento superior de 02 quartos, 01 banheiro e circulação, com 70,67m² de área de construção (sendo 40,88m² no pavimento térreo e 29,79m² no pavimento superior), 2,44m² de área livre privativa, 8,01m² de área livre comum, 43,32m² de área privativa de ocupação de terreno, 81,12m² de área total e a fração ideal de 13.758/100 avos do Lote de terreno número 21 (vinte e um), da quadra "U", da Rua Santa Cruz, medindo 12,00m de frente e de fundos, confrontando com o lote 17, 30,00m de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 20, pelo lado esquerdo com o lote 22, sendo os lotes confrontantes de Antônio D'Oliveira Carvalho e outros ou sucessores, distante 52,00m da curva de concordância formada com a Rua do Porto, à direita, com a área de 360,00m², situado em Cabuçu, "Jardim Laranjeiras", Nova Iguaçu-RJ, no perímetro urbano, de propriedade de **GUIMARÃES FERREIRA CONSTRUÇÕES LTDA**, Sociedade empresarial de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ nº 36.177.160/0001-58, com sede à Avenida União, nº 1325, Bairro Santa Terezinha, Mesquita, RJ, adquirido por escritura de compra e venda, Lavrada no cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, no Livro 478-E, fls. 198/199, ato nº 090, datada de 12/07/2019 e Escritura de aditamento Lavrada no mesmo cartório, no Lº 483-E, fls. 092, ao nº 052, datada de 07/08/2019, devidamente registrado no R-8 da matrícula 11.329 em 30/08/2019, neste Cartório, tendo o **"habite-se" sido concedido** através do processo nº 2019/136473, conforme certidão de habite-se nº 026/2021, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu em 12/01/2021, devidamente averbado sob o nº AV-12 da matrícula nº 11.329; e instituição de condomínio devidamente registrado sob o nº R-16 da mesma matrícula, neste Cartório. Nova Iguaçu, 16 de Março de 2021. Eu, [assinatura] (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.

**R-1-109.895: (Protocolo nº 131.731) – 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 art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/ 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 19 de agosto de 2022 de nº 8.444.2760670-6, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **SHEILA MARIA LOPES LEITÃO**, brasileira, nascida em 16/01/1969, vendedor domicílio ambulantes bancas, filho de: Raimunda Chagas Lopes e Jose Pinto Leitão, e-mail: [grazieamand16@gmail.com](mailto:grazieamand16@gmail.com), portador de carteira de identidade nº 096927058, expedida por Secretaria do Estado da Polícia Civil/RJ em 17/01/1991 e do CPF 032.611.167-06, solteiro em união estável com **GILLIARD CANDIDO RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 06/03/1988, agente administrativo, filho de: Lídia Maria da Silva e Joao Candido de Souza Filho, e-mail: [grazieamand16@gmail.com](mailto:grazieamand16@gmail.com), portador de CNH nº 07245197540, expedida por DETRAN/RJ, em 09/11/2020 e CPF 133.089.357-32, solteiro em união estável, residente e domiciliado em R Nicanor Pimenta, 123, Comendador Soares em Nova Iguaçu/RJ e **GRAZIELE AMANDA LOPES DUARTE**, brasileira, nascida em 10/01/2001, vendedor domicílio ambulantes bancas, filho de: Sheila Maria Lopes Leitão e Jorge Luiz Duarte, e-mail: [grazieamand16@gmail.com](mailto:grazieamand16@gmail.com), portadora de carteira de identidade nº 306166703, expedida por DETRAN/RJ em 24/11/2020 e do CPF 201.732.797-24, solteira, residente e domiciliado em R Nicanor Pimenta, 123, Comendador Soares em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **GUIMARÃES FERREIRA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 36.177.160/0001-58, situada em Av. União, 1325, Sta Terezinha em Mesquita/RJ e-mail: [guifer2005@uol.com.br](mailto:guifer2005@uol.com.br), com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob nº 332.0223541-3 representada na conformidade da cláusula Terceira do Contrato Social de seu contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 332.0223541-3 em sessão 02/04/2018 pelo sócio Abner Avelino Rocha, nacionalidade brasileiro, nascido em 25/07/1989, administrador, filho de: Jacimar Avelino da Silva Rocha e Valney Guimaraes Rocha, e-mail: [abner.avelino@gmail.com](mailto:abner.avelino@gmail.com), portador de CNH nº 04324890347, expedida por DETRAN/RJ em 16/11/2017 e do CPF 132.796.947-52, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em R Heitor da Costa Val, 43, Centro em Mesquita/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 175.500,00 (cento e setenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 32.008,00 através de recursos próprios; R\$ 3.092,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 140.400,00 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica

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

Interventora

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 109895 / CNM: 089698.2.0109895-13 / Recibo: 129439 / Data da Certidão: 12/02/2025.

CNM: 089698.2.0109895-13

MATRÍCULA  
109.895

FICHA  
01v

arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos pertinentes a consecução desse registro. O ITBI foi recolhido à PMNI pela guia nº 2022/002763 em 25/08/2022 no valor de R\$ 7.236,90, sendo avaliado em R\$ 241.000,00 e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 946119 e Certidão de Retificação de ITBI nº 2022/000786 datada em 31/08/2022. Fica arquivada neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J. número 01678.22.09.12.03.506 em 12/09/2022, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 12/09/2022 com código HASH a8e2. 53e9. D9c8. 8a6d. ec0b. 16c5. A6b2. F43a. 85c2. B6f6, nada consta em nome da mesma, arquivada. Emol.: R\$ 946,84; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 47,34; DISTRIBUIÇÃO R\$ 33,45; Total R\$ 1.046,27. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 13 de setembro de 2022. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta do Legal da Interventora do Registro, subscrevo  
subscrevi.----- (Selo Eletrônico EEGK 05319 VJX)

**R-2-109.895; (Protocolo nº 131.731) - 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 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília- DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Kelly Pombo da Paz Garcia, brasileira, economiaria, solteira, maior, que declara que não vive sob o regime da união estável, filha de: Jose Garcia Sobrinho e Sonia Pombo da Paz Garcia, portadora do documento de identidade CNH nº 01883381552, expedida por DETRAN/RJ em 06/12/2019, inscrita no CPF sob nº 051.685.797-52, endereço eletrônico: [kelly.p.garcia@caixa.gov.br](mailto:kelly.p.garcia@caixa.gov.br), na qualidade de gerente de carteira PF, conforme procuração lavrada a folha 112, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º tabelião de nota e Protestos de Brasília/DF, substabelecimento lavrada a folha 141 do livro 3530-P, em 21/06/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF, substabelecimento lavrado as folhas 139/140 do livro 4426, em 05/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabelecimento lavrado as folhas 157/159 do livro 4426, em 11/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente Caixa, com escoro de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **SHEILA MARIA LOPES LEITÃO, GILLIARD CANDIDO RODRIGUES DE SOUZA E GRAZIELE AMANDA LOPES DUARTE**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 140.400,00. Valor de financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 140.400,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em publico Leilões: R\$ 241.000,00; Prazo Total (meses): 322; Amortização (meses): 322; Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a) 5.5000 - Efetiva % (a.a) 5.6407; Encargo Mensal Inicial de Prestação (a+j): R\$ 835,02; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 25,00; Seguros: R\$ 68,89; Total: R\$ 928,91; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 19/09/2022; 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\$ 241.000,00. Emol.: R\$ 1.003,43; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,06; 5% ISS R\$ 50,17; Total R\$ 1.073,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 13 de setembro de 2022. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta do Legal da Interventora do Registro, subscrevo  
subscrevi.----- (Selo Eletrônico EEGK 05320 GOK)

**Av.3: 109.895 Protocolo 137.447 INTIMAÇÃO DE EDITAL** Matrícula 94/781. Nos termos do Ofício nº 453597/2024 datado de 25 de Janeiro 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: **SHEILA MARIA LOPES LEITÃO, GRAZIELE AMANDA LOPES DUARTE**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442760670-6. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1412/2024 de 26/07/2024, 1413/2024 de 29/07/2024 e 1414/2024 de 30/07/2024  
(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

Interventora

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 109895 / CNM: 089698.2.0109895-13 / Recibo: 129439 / Data da Certidão: 12/02/2025.

CNM: 089698.2.0109895-13

MATRÍCULA  
109.895

FICHA  
02

#### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da ficha 01

Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 26,52; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59; PRENOTAÇÃO R\$ 43,64. Total R\$ 981,13. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10 de Outubro de 2024. Eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEUT 06488 HAE.

**Av.4 - 109.895 - Protocolo 142.218 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 453597/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 18/12/2024 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442760670-6, firmado em 19/08/2022, 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-CEF**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2024/003776, número do Título 2024/01174669 em 10/12/2024, no valor de R\$ 7.479,24, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 946119. Emol.: R\$ 755,47; FETJ R\$ 151,09; FUNPERJ R\$ 37,77; FUNDPERJ R\$ 37,77; FUNARPEN R\$ 45,32; PMCMV R\$ 15,10; ISS R\$ 37,77; SELO R\$ 2,71; Total R\$ 1.083,00. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 07/02/2025. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. nº 94/23345, digitei. E eu Eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. Nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEWJ 38325 KDB

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/49T6N-YY6ZB-P9GAQ-362R2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital