



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: 109898 / CNM: 089698.2.0109898-04 / Recibo: 128438 / Data da Certidão: 20/01/2025.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **109898** 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, Josiane de Souza Salgueiro, 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\$ 5,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,43.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEVR 72487 NAZ**

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/8T8AA-XN4C3-VBFN8-MN7MZ>



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: 109898 / CNM: 089698.2.0109898-04 / Recibo: 128438 / Data da Certidão: 20/01/2025.

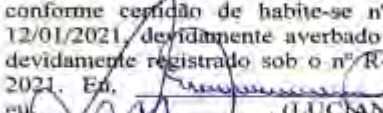
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8T8AA-XN4C3-VBFN8-MN7MZ>

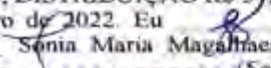
CNM: 089698.2.0109898-04

MATRÍCULA  
109.898

FICHA  
01

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

**PREDIO N.º 22 APTO 101 DA RUA AGOSTINHO RODRIGUES DA SILVA**, antiga Rua Santa Cruz, próprio para residência, composto de sala, 02 quartos, cozinha, 01 banheiro, circulação, área de serviço e área livre comum, com 66,28m² de área de construção, sem área livre privativa. 42,84m² de área livre comum, 109,12m² de área total e a fração ideal de 18.508/100 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-15 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,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.

**R-1-109.898: (Protocolo nº 132.021)** - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mutuo e alienação Fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 22 de setembro de 2022 de nº 8.4444.2784339-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **CELSO GONCALVES LOBATO**, brasileiro, nascido em 14/03/1993, estivador carregador embalador e assemelhados, filho de: Edna de Oliveira Gonçalves e Celso Lobato, e-mail: cg5559609@gmail.com, portadora de carteira de identidade nº 268108081, expedida por DETRAN/RJ em 17/02/2022 e do CPF 159.363.027-17, solteiro, residente e domiciliado em R Bacabal, 470, apt 407, Bangü em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **GUIMARAES FERREIRA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 36.177.160/0001-58, situada em Av. União, 1325, Sta Terezinha em Mesquita/RJ, e-mail: guifer2005@uol.com.br com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro/RJ, registrada sob o NIRE nº 332.0223541-3, representada na conformidade da cláusula terceira do Contrato Social de seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 332.0223541-3, em sessão de 02/04/2018, pelo procurador Abner Avelino Rocha, brasileiro, nascido em 25/07/1989, administrador, filho de: Jacimar Avelino da Silva Rocha e Valney Guimaraes Rocha, e-mail: 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, conforme procuração lavrada no 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu no livro nº 314, folha(s) nº 124-124, Ato nº 121 em 27/06/2019, pelo preço certo e ajustado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 5.074,51 através de recursos próprios; R\$ 30.162,00 através de desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União e R\$ 114.763,49 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Fica isenta a cobrança do ITBI nos termos do artigo no seu artigo 2º, inciso II, da Lei 10.850/2009 e o disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J. número 01678.22.10.17.17481, em 17/10/2022, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de Bens em 17/10/2022 com código HASH 379d8669.7146.f47b.44a9.9140.304a.f04.02dd.4699, 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\$ 34,97. Total R\$ 1.047,79. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 18 de outubro de 2022. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu  (Selo Eletrônico EEHP 48986 YUV) continuação no verso

Sonia Maria Magalhães Emygdio  
Substituta  
Matrícula 94.170

continuação 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: 109898 / CNM: 089698.2.0109898-04 / Recibo: 128438 / Data da Certidão: 20/01/2025.

CNM: 089698.2.0109898-04

MATRÍCULA

109.898

FICHA

01v

**R-2-109.898; (Protocolo nº 132.021) – 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 a **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 **LUCIANA PAULA VALEIRAS**, brasileira, casada, nascida em 10/06/1975, economiária, portadora da Carteira de identidade nº 103251518, expedida por DETRAN/RJ em 15/10/2014 e do CPF/MF 072606137-93, conforme procuração lavrada às folhas 112, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às folhas 141, do livro 3530-P, em 21/06/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às folhas 177/178, do livro 4426, em 13/07/2022, no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente Caixa, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **CELSO GONÇALVES LOBATO**, já qualificada no R 1, pelo valor de R\$ 114.763,49. Valor de financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: registro e ITBI) R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 114.763,49; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público Leilões: R\$ 192.000,00; Prazo Total (meses): 360; Amortização (meses): 360; Taxa de juros contratada: Nominal % (a/a) 4,5000 – Efetiva % (a/a) 4,5939; Encargo Mensal Inicial de Prestação (a-j): R\$ 581,48; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 20,75; Total: R\$ 602,23; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 24/10/2022; 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\$ 192.000,00. Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ 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, 18 de outubro de 2022. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. Sônia Maria Magalhães Emygdio (Selo Eletrônico EEHP 48987 JZ1)

**Av.3: 109.898 Protocolo 136.032 INTIMAÇÃO DE EDITAL**. Nos termos do Ofício nº 416547/2023 datado de 27 de Setembro de 2023 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: **CELSO GONÇALVES LOBATO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442784339-2. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1409/2024 de 23/07/2024, 1410/2024 de 24/07/2024 e 1411/2024 de 25/07/2024. Emol.: R\$ 633,19; FETJ R\$ 126,63; FUNPERJ R\$ 31,65; FUNDPERJ R\$ 31,65; FUNARPEN R\$ 25,32; PMCMV R\$ 12,66; ISS R\$ 31,65; SELO R\$ 2,48; PRENOTAÇÃO R\$ 41,70. Total R\$ 936,93. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 30 de setembro de 2024. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino. Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, digitei, subscrevo e assino. **SELO ELETRÔNICO EEUT 07661 GKB**

**Av.4 – 109.898 – Protocolo 141.900 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO**. Nos termos do Ofício nº 416547/2023-CESAV/BU, datado de 11/12/2024 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442784339-2, firmado em 22/09/2022, 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 ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2024/003710, número do Título 2024/01171384 em 05/12/2024, no valor de R\$ 5.946,95, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 946122. Emol.: R\$ 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\$ 2,71; Total R\$ 995,48. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 20/01/2025. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. nº 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino. **SELO ELETRÔNICO EEVR 72459 MDJ**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8T8AA-XN4C3-VBFN8-MN7MZ>

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

