



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: 111378 / CNM: 089698.2.0111378-26 / Recibo: 138815 / Data da Certidão: 14/11/2025.

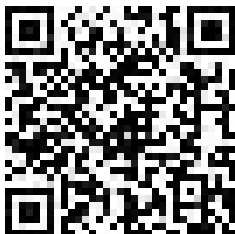
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **111378** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAM 66719 HRT

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/F6X2B-YJB8Y-56AFM-FLKBX>

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: 111378 / CNM: 089698.2.0111378-26 / Recibo: 138815 / Data da Certidão: 14/11/2025.

MATRÍCULA
111.378

FICHA
01

CNM: 089698.2.0111378-26

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 141 DA RUA ALESSANDRO PEREIRA DA SILVA, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: garagem, sala, cozinha, circulação, banheiro, 1 quarto e área de serviço coberta, com uma área construída total de 45,22m², uma área livre de terreno de 21,67m², em uma área total de terreno de 66,89m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 33,445/100 avos do **Lote de Terreno n.º 30 da Quadra "D" da Rua Alessandro Pereira da Silva**, medindo 10,00m de frente para a Rua Alessandro Pereira da Silva; 20,00m pelo lado direito; 20,00m pelo lado esquerdo e 10,00m na linha dos fundos; confrontando pelo lado direito com o lote 14; pelo lado esquerdo com o lote 31 e nos fundos com o lote 38; distante 35,00m do início da curva de concordância formada com a Rua Alex Pereira da Silva, à esquerda; com a área total de 200,00m²; situado no loteamento denominado "**JARDIM SANTA MARIA**", **Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, com sede à Rua Voluntários da Pátria, n.º 221, aptº 103, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 23/03/2022 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 382, fls.139, ato 043, devidamente registrada sob o R-7; Desmembramento devidamente averbado sob o AV-8, ambos junto a matrícula n.º 91.172; e prédio aprovado através do processo n.º 2022/126280, conforme certidão n.º 729/2022 expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ em 12/08/2022, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV-2; e instituição de condomínio devidamente registrada sob o n.º R-5 ambos na matrícula n.º 111.023 em 21/09/2022, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 21 de setembro de 2022. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.I/MATRÍCULA: 111.378 PROTOCOLO: 132.817 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 18 de novembro de 2022 de n.º 8.4444.2819918-7, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **ANDREA TELES DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 01/03/1974, servidora pública municipal, filha de Lucia Helena Gomes dos Santos e Antonio Teles dos Santos, portadora de Carteira de Identidade n.º 095532867, expedida por DETRAN/RJ em 06/12/2019 e do CPF n.º 177.034.698-82, separada judicialmente e **RENATO TELES DE OLIVEIRA**, brasileiro, nascido em 24/11/2001, vendedor, filho de Andrea Teles dos Santos Fortunato e Gilberto Lemos de Oliveira, portador de Carteira de Identidade n.º 306937277, expedida por DETRAN/RJ em 06/12/2019 e do CPF n.º 177.580.807-66, solteiro, residentes e domiciliados em Rua Curral Novo, 1159, B110 Ap 504 Lt9, Ipiranga em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, situada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na RCP/RJ, registrada sob n.º 245374, representada na conformidade da cláusula 4ª do seu Contrato Social, em sessão de 14/06/2017 pelo sócio **FERNANDA PIRES ALBUQUERQUE DE CASTRO**, brasileira, nascida em 21/06/1971, empresária, portadora de Carteira de Identidade n.º 088941778, expedida pelo IFP/RJ em 10/08/1994 e do CPF n.º 022.227.097-76, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 147.500,00 (cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 21.628,00 através de recursos próprios; R\$ 7.872,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 118.000,00 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. Fica isenta a cobrança do ITBI conforme orienta a Lei 10.850/2009, no seu artigo 2º, inciso II 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 01678.22.11.29.56.885, em 29/11/2022, referente a indisponibilidade dos bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 29/11/2022 com código HASH 50e7.ced6.adb2.a11f.341c.045d.157d.9a43.54d9.4960. 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, 29 de novembro de 2022. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEIP 45177 YFE)

Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 947761

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6X2B-YJB8Y-56AFM-FLKBX>

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: 111378 / CNM: 089698.2.0111378-26 / Recibo: 138815 / Data da Certidão: 14/11/2025.

CNM: 089698.2.0111378-26

MATRÍCULA	FICHA
111.378	01v

R.2/MATRÍCULA: 111.378 PROTOCOLO: 132.817 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 **JOCELYN GARCIA DA SILVA**, brasileira, solteira, nascida em 25/12/1975, economiária, portadora da Carteira de Identidade nº 09985394-7, emitida pelo SSCIV/RJ em 21/10/2010 e do CPF nº 045.542.547-71, conforme procuração lavrada às folhas 112/113, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 141/142, do livro 3530-P, em 21/06/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 139/140, Ato nº 51, do livro 4426, em 05/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 172/174, Ato nº 67, do livro 4426, em 13/07/2022 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido aos devedores **ANDREA TELES DOS SANTOS e RENATO TELES DE OLIVEIRA**, já qualificados no R.1, pelo valor de R\$ 118.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 118.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 185.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5,5000 – Efetiva % (a.a.) 5,6407; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 669,99; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 49,78; Total: R\$ 744,77; Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/12/2022; 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\$ 185.000,00. 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, 29 de novembro de 2022. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEIP 45178 DRV)

AV.3 – 111.378 - Protocolo: 142.116 - INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 559518/2025 datado de 22 de janeiro de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 76980 e registrada sob o nº 76980, foi procedida a diligencia no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar **ANDREA TELES DOS SANTOS (177.034.698-82)** e **RENATO TELES DE OLIVEIRA(177.580.807-66)**, a saber: no dia 29/01/2025, as 11h25min cheguei ao endereço indicado e fui atendido pela própria que recebeu a notificação e de seu irmão, sendo seu documento de identificação CPF: 177.034.698-82. O referido é verdade e dou fé. Sendo assim, dou a presente notificação como Positiva. Conforme Certidão de notificação do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ, datada de 03/02/2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, Escrevente, Mat. 94/15548, arquivada. 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, 23/09/2025. E eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (SELO ELETRONICO EEZT 20775 ZPA)

Av.4 – 111.378 – Protocolo – 145.656 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 559518/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 30/10/2025 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442819918-7, firmado em 18/11/2022, 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**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2025/003084, número do Título 202501121388 em 09/10/2025, no valor de R\$ 5.785,12, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 955653. Emol.: R734,83; FETJ R\$ 146,96 FUNPERJ R\$ 36,74; FUNDPERJ

(Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6X2B-YJB8Y-56AFM-FLKBX>



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: 111378 / CNM: 089698.2.0111378-26 / Recibo: 138815 / Data da Certidão: 14/11/2025.

MATRÍCULA
111.378

FICHA
02

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

R\$ 36,74; FUNARPEN R\$ 44,08; PMCMV R\$ 14,69; ISS R\$ 36,74; SELO R\$ 2,87; Total R\$ 1.102,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10/11/2025. E eu Étneo 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 Eletrônico EFAM66315 MXZ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F6X2B-YJB8Y-56AFM-FLKBX>