



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: 112061 / CNM: 089698.2.0112061-14 / Recibo: 130400 / Data da Certidão: 18/03/2025.

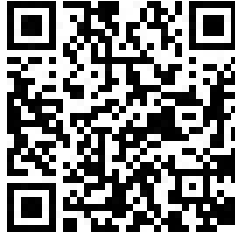
**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112061** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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

**EEXB 20221 JFX**

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/6YWPJ-CHGMZ-6ZX88-BGKMT>



Valide aqui este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia 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: 112061 / CNM: 089698.2.0112061-14 / Recibo: 130400 / Data da Certidão: 18/03/2025.

MATRÍCULA  
112.061

FICHA  
01

CNM: 089698.2.0112061-14  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
REGISTRO GERAL

**PRÉDIO Nº 198 CASA 02 DA RUA MARIA DE JESUS PEREIRA DA SILVA**, tem sua utilização residencial com área total construída de 45,93m², sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, varanda, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, possuindo uma área livre de terreno de 15,83m² em uma área total de 61,76m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 0,1829871708 do lote de terreno nº 26 da quadra "G"; medindo 10,00m de frente, igual largura na linha dos fundos; por 20,00m de extensão da frente aos fundos de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote 25; pelo lado esquerdo com o lote 27 e nos fundos com o lote 05, com a área de 200,00m², distante 35,00m do início da curva de concordância formada com a Rua Alex Pereira da Silva, pelo lado esquerdo; situado no loteamento denominado "JARDIM SANTA MARIA", NOVA IGUAÇU-RJ; de propriedade de **N. S. DA SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP**, inscrita no CNPJ nº 22.045.460/0001-79, com sede na Rua José de Assis Ferreira, n.º 224, Chacrinha, Nova Iguaçu-RJ, por Escritura de Compra e Venda, no Cartório do RCPN do 3º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, livro 072, fls. 120/122vº, ato 082 e Escritura de Aditamento lavrada em 17/08/2022 no Cartório do RCPN do 3º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, livro 075, fls. 073/074vº, ato 065, devidamente registrada sob o R-2, em 11/10/2022; prédio aprovado através do processo n.º 2021/023671, conforme certidão de habite-se nº 056/2023, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 23/01/2023, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o nº Av.4 em 06/03/2023 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o nº R-9 em 06/03/2023, todos na matrícula nº 111.298, nesta Circunscrição Imobiliária, Nova Iguaçu, 06 de março de 2023. Eu,  Angélica dos Santos Severino, Escrevente, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

**R.1 - 112.061 - Protocolo: 134.885 - 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 minha casa minha vida, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 04/05/2023 de nº 8.4444.2962749-2 o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUCAS RAFAEL CUNHA RIBEIRO**, brasileiro, nascido em 11/01/1995, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 32.102.107-3 expedida por DETRAN/RJ em 01/02/2022 e do CPF nº 071.150.883-65, solteiro, residente e domiciliado em R Sete Lagoas, 5, Jacarepaguam em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **N S DA SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 22.045.460/0001-79, situada em R Jose de Assis Ferreira, 234, Chacrinha em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 332.1019687-1, representada na conformidade da cláusula 5ª da 2ª Alteração de seu Contrato Social, em sessão de 15/09/2021 pela sócio Alex Pereira da Silva, brasileiro, nascido em 09/02/1983, empresário, portadora de CNH nº 02246276375, expedida Por DETRAN/RJ em 12/12/2018 e do CPF nº 099.484.157-44, solteiro, residente e domiciliada em R Jose de Assis Ferreira, 224, Chacrinha em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 29.018,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 101.982,00 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. Foi apresentada a Certidão de Isenção de ITBI nº 2023/000688, datada de 12/05/2023, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na FMNI sob o nº 957017-9. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o determinou a concessão dos descontos nos valores de emolumentos pela 1ª Aquisição Imobiliária, em conformidade com o artigo 1.077, § 1º do Novo Código de Normas da CGJ-RJ. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.05.15.38.727 em 15/03/2023, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 987,47; 20% IETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FINARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Distribuição R\$ 37,57; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.096,63. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 15/05/2023. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

(Selo Eletrônico EEMS 27619 DOW)  
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6YWJPJ-CHGMZ-6ZX88-BGKMT>



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





Valide aqui este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia 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: 112061 / CNM: 089698.2.0112061-14 / Recibo: 130400 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CNM: 089698.2.0112061-14

MATRÍCULA  
112.061

FICHA  
GIV

**R.2 - 112.061 - Protocolo: 134.885 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos do instrumento particular indicando 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 Mario Pasquale Serra, brasileira, casada, economista, nascido 07/08/1969, portador de carteira de identidade RJ 069819-1, emitida por CRC/RJ em 07/03/1994, e do CPF 003.685.607-08, 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 a 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, do livro 4426, em 05/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 160 a 163, do livro P-057, ato 042, em 20/07/2022 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor LUCAS RAFAEL CUNHA RIBEIRO, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 101.982,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 101.982,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 142.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4,5000 – Efetiva % (a.a.) 4,5939; Encargo mensal inicial: Prestação (a-j): R\$ 516,72; Títulos de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 19,02; Total: R\$ 535,74; Vencimento do primeiro encargo mensal: 04/06/2023; 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\$ 142.000,00. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.059,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 15/05/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente: digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFMS 27620 EOK)

**Av.3: 112.061 Protocolo 139.284 INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 485103/2024 datado de 31 de maio de 2024 da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor LUCAS RAFAEL CUNHA RIBEIRO, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442962749-2. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1450/2024 de 18/09/2024, 1451/2024 de 19/09/2024 e 1452/2024 de 20/09/2024. 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\$ 2,39; PRENOTAÇÃO R\$ 44,22. Total R\$ 994,97. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25 de outubro de 2024. Eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino. SELO ELETRONICO EEVD 94238 CHM

**Av.4 - 112.061 - Protocolo 142.650 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 485103/2024-CESAV/BU, datado de 27/02/2025 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 84444296249-2, firmado em 04/05/2023, registrado no R.2 desta matrícula, com fulcro no art. 268.º 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 na PMNI pela guia nº 2025/000617, número do Título 2025/00825991 em 19/02/2025, no valor de R\$ 4.343,15, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957017. Emol.: R\$ 694,25; 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\$ 995,47. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 18/03/2025. 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 ELETRONICO EEXB 20220 LRP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6YWPJ-CHGMZ-6ZX88-BGKMT>

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

ridigital

