



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: 112268 / CNM: 089698.2.0112268-72 / Recibo: 146296 / Data da Certidão: 20/07/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112268** 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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDN 10575 CDN

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQL47-JWRA7-73XGC-WEEUN>



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: 112268 / CNM: 089698.2.0112268-72 / Recibo: 146296 / Data da Certidão: 20/07/2026.

MATRÍCULA	FICHA
112.268	01

CNM: 089698.2.0112268-72
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 152 DA RUA OITO, inscrição municipal: 957042-0, tem sua utilização residencial, composto de 01 pavimento e da seguinte forma: garagem, sala, cozinha, hall, banheiro, 01 quarto e área de serviço coberta, com uma área construída total de 45,22m², área livre de terreno de 21,67m², área total de terreno de 66,89m² e a respectiva fração ideal de 33,445/100 do **Lote de Terreno n.º 38 da Quadra "D" da Rua Oito**, medindo 10,00m de frente para a Rua Oito; 20,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 15; 10,00m na linha dos fundos, confrontando com o lote 31; 20,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 36; distante 35,00m do início da curva de concordância formada com a Rua Alex Pereira da Silva, à direita; com a área total de 200,00m²; situado no loteamento denominado "**Jardim Santa Maria**", **Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano; 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.16, ambos junto a matrícula n.º 91.172; prédio aprovado através do processo n.º 2022/005635, conforme Certidão de Habite-se n.º 045/2023, expedida em 19/01/2023 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º Av.6 e Instituição de Condomínio devidamente registrada sob o n.º R.7, ambos em 17/04/2023 junto a matrícula n.º 11.031, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/04/2023. Eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.268 - Protocolo: 134.981 - 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 17/05/2023 de n.º 8.4444.2976663-8, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOAO PEDRO PAEZ DE CARVALHO**, brasileiro, nascido em 09/06/2004, consultor, portadora de Carteira de Identidade n.º 35.217.609-3, expedida por DETRAN/RJ em 05/03/2021 e do CPF n.º 227.370.557-33, solteiro, residente e domiciliada em R Um, 61, Conj Elmo Braga, Lagoinha 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 RCPJ/RJ, registrada sob n.º 245374, representada na conformidade da cláusula 4ª do seu Contrato Social, em sessão de 14/06/2017 pela sócia **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\$ 125.674,00 (cento e vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e quatro reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 29.176,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 96.498,00 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 n.º 2023/000751, datada de 25/05/2023, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PMNI sob o n.º 957042-0. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.05.26.27.616 em 26/05/2023, referente a indisponibilidade dos bens. 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; Distribuição R\$ 37,57; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.096,63. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/05/2023. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEMS 58930 GIK)

R.2 - 112.268 - Protocolo: 134.981 - ALIENACÃO 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 n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **JOCELYN GARCIA DA SILVA**, brasileira, solteira, nascida em 25/12/1975, economiário, portador da Carteira de identidade 099853947, (continua no verso)



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: 112268 / CNM: 089698.2.0112268-72 / Recibo: 146296 / Data da Certidão: 20/07/2026.

CNM: 089698.2.0112268-72

MATRÍCULA
112.268

FICHA
01v

expedida por SSCIV/RJ em 21/10/2010 e do CPF 045.542.547-71, conforme procuração lavrada às folhas 017/018, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 033/034, do livro 3562-P, em 02/05/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 103/104, ATO 50, do livro 4758, em 05/05/2023, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e subestabelecimento lavrado às fls. 116/118, Ato nº 59, do livro 4758, em 10/05/2023 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JOAO PEDRO PAEZ DE CARVALHO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 96.498,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 96.498,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 168.236,18; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 - Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 518,02; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 17,71; Total: R\$ 535,73; Vencimento do primeiro encargo mensal: 17/06/2023; 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\$ 168.236,18. 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, 26/05/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EEMS 58931 LWI)

Av.3 - 112.268 - Protocolo: 143.273 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 600046/2025 datado de 11 de Junho de 2025 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEAV/BU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **QUEILA DA SILVA CARNEIRO e ISACC VINICIUS FERREIRA SOARES**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 878771385054-3. 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\$ 734,83; FETJ R\$ 146,96; FUNPERJ R\$ 36,74; FUNDPERJ R\$ 36,74; FUNARPEN R\$ 44,08; PMCMV R\$ 14,69; ISS R\$ 36,74; selo R\$ 3,27; Total R\$ 1054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/02/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- **SELO ELETRÔNICO EFBY 22951 BBF**

Av.04 -112.268-EX OFFICIO: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 e em conformidade com o artigo 1.376 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, procede-se esta averbação para fazer constar, que no protocolo 143.273 onde se lê **QUEILA DA SILVA CARNEIRO e ISACC VINICIUS FERREIRA SOARES** leia-se **JOÃO PEDRO PAEZ DE CARVALHO**, e não como constou. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 14/07/2026. Eu, Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matr. CGJ-RJ nº 94/16229, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matr. CGJ-RJ nº 94/781, a subscrevo e assino.-----

Av.5 - 112.268- Protocolo - 148.606 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 587506/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 30/04/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442976663-8, firmado em 17/05/2023, 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 2026/001092, número do Título 202600891847 em 26/03/2026,

Continua 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: 112268 / CNM: 089698.2.0112268-72 / Recibo: 146296 / Data da Certidão: 20/07/2026.

CNM: 089698.2.0112268-72

MATRÍCULA

112.268

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

no valor de R\$ 5.265,28, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957042. 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; REENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 14/07/2026. E eu Eliene 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 EFDJ76148 CJE)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XQL47-JWRA7-73XGC-WEEUN>

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

onr