



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: 111921 / CNM: 089698.2.0111921-46 / Recibo: 144002 / Data da Certidão: 18/05/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **111921** 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: 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 | Pmcmv: R\$ 2,48.

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



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

**EFDB 75460 SHQ**

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/WXZNL-ALUXF-KVYTZ-N78ZC>



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

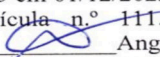
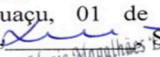
CERTIDÃO

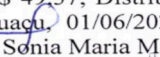
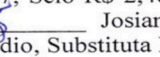
Livro: 2 / Matrícula: 111921 / CNM: 089698.2.0111921-46 / Recibo: 144002 / Data da Certidão: 18/05/2026.

MATRÍCULA  
111.921

FICHA  
01

CNM: 089698.2.0111921-46  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
REGISTRO GERAL

**PRÉDIO Nº 24 DA RUA NILSON SOARES DA SILVA**, situado no pavimento térreo, tem sua utilização residencial com uma área total construída de 40,36m², sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem. Possuindo uma área livre privativa de 26,22m² em uma área total de 66,58m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 33,29/100 avos, edificado no respectivo Lote de Terreno n.º 04 da Quadra "A", medindo 10,00m de frente e fundos, por 20,00m de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote n.º 05; pelo lado esquerdo com o lote 03 e nos fundos com parte do lote 02; sendo os confrontantes de propriedade de Nilson Soares da Silva e sua mulher Maria de Jesus Pereira da Silva ou sucessores, distante 10,00m do início da curva de concordância formada com a Estrada de Cabuçu, à esquerda, com a área total de 200,00m²; situado no loteamento denominado "JARDIM SANTA MARIA", CABUÇU, NOVA IGUAÇU-RJ; de propriedade de **N. S. DA SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP**, inscrita no CNPJ n.º 22.045.460/0001-79, com sede na Rua Jose de Assis Ferreira, n.º 224, Chacrinha, Nova Iguaçu-RJ, por Escritura de Compra e Venda lavrada em 10/02/2022 no Cartório de RCPN do 3º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, livro 072, fls. 120/122v, ato 082 e Escritura de Aditamento lavrada em 17/08/2022 no Cartório de RCPN do 3º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, livro 075, fls. 073/074v, ato 065, devidamente registrada sob o R-2, em 11/10/2022; prédio aprovado através do processo n.º 2020/030065, conforme certidão de habite-se n.º 877/2022, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 23/09/2022, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV.5 em 01/12/2022 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o n.º R-6 em 01/12/2022, todos na matrícula n.º 111.292, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 01 de Dezembro de 2022. Eu,  Angélica dos Santos Severino, Escrevente, digitei. E eu  Sofia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.-----  
Sofia Maria Magalhães Emygdio  
Substituta  
Matrícula 941781

**R.1 - 111.921 - Protocolo: 135.037 - 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 22 de maio de 2023 de n.º 8.4444.2977646-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOAO VITOR PAEZ DE CARVALHO**, brasileiro, nascido em 09/06/2004, tecnólogo, portadora de Carteira de Identidade n.º 35.217.600-2, expedida por DETRAN/RJ em 05/03/2021 e do CPF n.º 227.370.677-78, solteiro, residente e domiciliado em R Um, 61, Marapicu em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **N S DA SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 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 n.º 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 n.º 02246276375, expedida Por DETRAN/RJ em 12/12/2018 e do CPF n.º 099.484.157-44, solteiro, residente e domiciliada em R Jose de Assis Ferreira, 224, Chacrinha em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 134.600,00 (cento e trinta e quatro mil e seiscentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 5.854,00 através de recursos próprios; R\$ 21.066,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 107.680,00 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 2023/000807, datada de 31/05/2023, 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 951569-1. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.06.01.02.788 em 01/06/2023, 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, 01/06/2023. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu  Sofia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-----  
Sofia Maria Magalhães Emygdio  
Substituta  
Matrícula 941781

**R.2 - 111.921 - Protocolo: 135.037 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos do instrumento particular indicado no R.1, o imóvel constante da matrícula, foi onstituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **CAIXA** continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WXZNL-ALUXF-KVYZ-N78ZC

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br  
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar  
ridigital



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: 111921 / CNM: 089698.2.0111921-46 / Recibo: 144002 / Data da Certidão: 18/05/2026.

CNM: 089698.2.0111921-46

MATRÍCULA

111.921

FICHA

01v

**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, portador da carteira de identidade 09985394-7, emitida 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, substabelecimento lavrado às fls. 033/034, do livro 3562-P, em 02/05/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 103/104, Ato nº 50, do livro 4758, em 05/05/2023, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 116/118, Ato nº 59, 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 VITOR PAEZ DE CARVALHO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 107.680,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 107.680,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 160.000,00; 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\$ 578,04; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 20,55; Total: R\$ 598,59; Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/06/2023; 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\$ 160.000,00. 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, 01/06/2023. 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 59506 KPX)

**Av.3-111.921 -EX OFFICIO:** Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar que onde se lê: R-1- CPF nº 227.370.677-78, leia-se: **R-1- CPF nº 227.370.667-78**, e não como constou no ato praticado anteriormente. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 02/06/2023. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.-----

**Av.4 - 111.921 – Protocolo: 143.406 - INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 589703/2025 datado de 19 de maio de 2025 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: **JOAO VITOR PAEZ DE CARVALHO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442977646-3. 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\$ 623,09; FETJ R\$ 124,61; FUNPERJ R\$ 31,15; FUNDPERJ R\$ 31,15; FUNARPEN R\$ 37,38; PMCMV R\$ 12,46; ISS R\$ 31,15; selo R\$ 3,27; Total R\$ 894,26. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/02/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matricula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.----- **SELO ELETRONICO EFBP 75676 GOD**

**Av.5 - 111.921 - Protocolo - 147.604 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 589703 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 08/04/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442977646-3, firmado em 22/05/2023, 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 2026/0010221, número do Título 202600888430 em 24/03/2026, no valor de R\$

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WXZNL-ALUXF-KVYZ-N78ZC>



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

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: 111921 / CNM: 089698.2.0111921-46 / Recibo: 144002 / Data da Certidão: 18/05/2026.

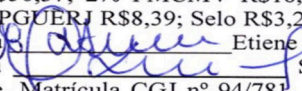
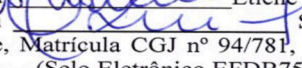
CNM: 089698.2.0111921-46

MATRÍCULA  
**111.921**

FICHA  
**02**

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

Continuação da Ficha 01

5.007,94, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 951569. 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; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/05/2026. E eu  Etienne 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 EFDB75035PBR)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WXZNL-ALUXF-KVYZ-N78ZC>



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

