



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: 112297 / CNM: 089698.2.0112297-82 / Recibo: 130407 / Data da Certidão: 18/03/2025.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112297** 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 20243 EOU**

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/5VZ6-9827U-XBY2T-VWVF7>



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: 112297 / CNM: 089698.2.0112297-82 / Recibo: 130407 / Data da Certidão: 18/03/2025.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0112297-82
112.297	01	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>
		DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 178 CASA 02 DA RUA ALESSANDRO PEREIRA DA SILVA**, inscrição municipal: 957961-3, situada no térreo, tem sua utilização residencial, de um pavimento e composto da seguinte forma: sala, banheiro, cozinha, dois quartos, área de serviço, e garagem, totalizando 35,71m² de área construída e, 2,75m² de área construída comum, totalizando 38,46m² de área total construída, possuindo uma área livre comum de 12,64m², em uma área total de 51,10m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 0,17215821/1 avos do Lote de Terreno n.º 01 da Quadra "I" da Rua Alessandro Pereira da Silva, medindo 5,00m de frente; 7,85m em curva de concordância formada com a Rua Alex Pereira da Silva, com a qual faz esquina, à esquerda; 15,00m pelo lado direito; 20,00m pelo lado esquerdo e 10,00m pelos fundos; confrontando pelo lado direito com a Rua Alex Pereira da Silva; pelo lado esquerdo com o lote 02 e nos fundos com o lote 30; sendo os lotes confrontantes de propriedade de Nilson Soares da Silva e s/m Maria de Jesus Pereira da Silva ou sucessores; com a área total de 194,60m²; situado no loteamento denominado "JARDIM SANTA MARIA", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano; de propriedade de SOPHIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, inscrita no CNPJ/MF n.º 34.823.132/0001-35, com sede à Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1.049, complemento 1053, apartamento 402, Copacabana, neste Estado, neste ato representada por sua sócia: Rosana Gomes Barreira, brasileira, nascida em 23/09/1972, divorciada, empresária, portadora da carteira de identidade n.º 10.207.585-0 expedida pelo DETRAN/RJ em 07/04/2017, inscrita no CPF/MF sob o n.º 035.790.817-13, residente e domiciliada à Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1049, apartamento 402, Copacabana, neste Estado; conforme Ato Constitutivo de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, datado de 05/09/2019, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE: 336.0089862-5, datado de 10/09/2019; conforme da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09/09/2022 nas Notas do 1º Cartório de Queimados, livro 385, fls. 162, ato 043, devidamente registrada sob o R.3, em 26/01/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2022/243191 conforme Certidão de Habite-se n.º 239/2023, expedida em 23/03/2023 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º Av.5 e Instituição de Condomínio devidamente registrada sob o n.º R.10, todos em 27/04/2023, todos junto a matrícula n.º 111.961, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/04/2023. Eu, [assinatura], Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura], Sônia Maria Magalhães Emydio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

**R.1 - 112.297 - Protocolo: 135.360 - 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 23 de junho 2023 de n.º 8.444.3008905-9, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por CHARLES MEDEIROS NEVES DA SILVA, brasileiro, nascido em 13/11/1990, bolsista estagiário e assemelhados, portadora de Carteira de Identidade n.º 22.066.397-5, expedida por DETRAN/RJ em 28/06/2019 e do CPF 058.538.047-31, solteiro, residente e domiciliada em R Conde Aljezur, 00, lote 7, Quadra B, do Carmo em Queimados/RJ, por compra feita a SOPHIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ n.º 34.823.132/0001-35, situada em Av. Nossa Senhora de Copacabana, 1049, 1053 apt 402, Copacabana em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro; registrada sob NIRE n.º 33.6.0089862-5, representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob n.º 33.6.0089862-5, em sessão de 10/09/2019, pela sócia ROSANA BARREIRA FERREIRA, brasileira, nascida em 23/09/1972, empresária, portadora de Carteira de Identidade n.º 10.207.585-0, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 07/04/2017 e do CPF 035.790.817-13, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Av Nossa Senhora de Copacabana, 1049, 402, Copacabana em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 28.980,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 101.520,00 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 2023/000928, datada de 06/07/2023, 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 957961-3. Foi realizada a pesquisa de imóveis em  
(continua no verso)



Valide aqui este documento

# Cartório 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: 112297 / CNM: 089698.2.0112297-82 / Recibo: 130407 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CNM: 089698.2.0112297-82

MATRÍCULA  
112.297

FICHA  
01v

nome do(s) adquirentes(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 01678.23.07.10.35.052 em 10/07/2023, referente à 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, 10/07/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EENS 34977 RJY)

**R.2 - 112.297 - Protocolo: 135.360 - 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 MARCELO SOUZA DA CRUZ, brasileiro, casado, gerente de carteira PF, nascido em 04/10/1973, economiário, portador da Carteira de identidade 099651374, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF 014.831.607-77, 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, do livro 4758, ato 50 - Traslado, em 05/05/2023, no 15º Cartório do Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 165/166, do livro 4758, ato 82- Traslado em 12/05/2022 no 15º Cartório do Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor CHARLES MEDEIROS NEVES DA SILVA, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 101.520,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 101.520,00; 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\$ 514,38; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 21,39; Total: R\$ 535,77; Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/07/2023; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-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, 10/07/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EENS 34978 MPJ)

**Av.3 - 112.297 - Protocolo 139.719 - INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 498181/2024 datado de 04 de Julho 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; CHARLES MEDEIROS NEVES DA SILVA, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443008905-9. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1466/2024 de 10/10/2024, 1467/2024 de 11/10/2024 e 1468/2024 de 14/10/2024. 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\$ 33,16; SELO R\$ 2,59; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/11/2024. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/5514 a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico: EEVM 09865 UGU).

**Av.4 - 112.297 - Protocolo 142.657 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 498181/2024-CESAV/BU, datado de 05/03/2025 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443008905-9, firmado em 23/06/2023, registrado no R.2, desta matrícula, com fulcro no art. 268 7º da Lei 9.514/97, face o decurso do prazo legal em purgação de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5VZ6-9827U-XBY2T-VWVF7>

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: 112297 / CNM: 089698.2.0112297-82 / Recibo: 130407 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CNM: 089698.2.0112297-82

MATRÍCULA  
**112.297**

FICHA  
**02**

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

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 a PMNI pela guia nº 2025/000478, número do Título 2025/00820210 em 12/02/2025, no valor de R\$ 4.339,65, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957961. 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. E eu [assinatura] Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. nº 94/23345, digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. Nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEXB 20203 PKQ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5VZ6-9827U-XBY2T-VWVF7>



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

