



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: 112389 / CNM: 089698.2.0112389-97 / Recibo: 130754 / Data da Certidão: 25/04/2025.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112389** 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: 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

**EEXC 68043 LRT**

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/4YXKM-5P7UV-RP6G6-SVVCY>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





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: 112389 / CNM: 089698.2.0112389-97 / Recibo: 130754 / Data da Certidão: 25/04/2025.

MATRÍCULA

112.389

FICHA

01

CNM: 089698.2.0112389-97

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 231-CASA 02 DA RUA MÁRMORE, Inscrição Municipal: 958322-0**, situado no terreno, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, com uma área construída privativa de 34,08m², área livre privativa de 53,92m², área total de 88,00m² e a respectiva fração ideal de 50/100 do **Lote de Terreno n.º 23 da quadra 18 da Rua Mármore**, tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Mármore; um segmento medindo 22,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 24; um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 22 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 03; com a área total de 176,00m²; situado no loteamento denominado **"Alvorá Nova Iguaçu", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de A.R.P.A EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n.º 34.820.382/0001-11, com sede à Rua Uruguai, n.º 65, Alto Uruguai, Mesquita, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada por seu sócio administrador: Adriano de Azevedo Souza, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado à Rua Uruguai, n.º 65, Alto Uruguai, Mesquita, neste Estado, portador da carteira de identidade n.º 00435154100, expedida pelo DETRAN/CNH/RJ em 01/11/2019, inscrito no CPF/MF sob o n.º 054.506.387-60, nos termos do Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o NIRE 332.1082886-0, de 10/09/2019; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 01/02/2023 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 388, fls.007, ato 003, devidamente registrada sob o R.3 em 04/05/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/019054, conforme Certidão de Habite-se n.º 516/2023, expedida em 15/06/2023, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.6 em 28/06/2023 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.7 em 28/06/2023, tudo junto a matrícula n.º 91.065, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28/06/2023. Eu, *[assinatura]*, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]*, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

**R.1 – 112.389 - Protocolo: 135.506 - 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 18 de julho de 2023 de n.º 8.4444.3030790-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **FABIO NEVES PEREIRA**, brasileiro, nascido em 16/02/2003, estivador carregador embalador e assemblhados, portadora de carteira de identidade n.º 28.736.796-51, expedida por DETRAN/RJ em 25/08/2021 e do CPF 220.103.897-00, solteiro, residente e domiciliado em Rua Nossa Senhora de Fatima, 429, Casa 4, Olinda em Nilópolis/RJ, por compra feita a **A.R.P.A EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 34.820.382/0001-11, situada em R Uruguai, 25, Alto Uruguai em Mesquita/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, registrada sob NIRE n.º 332.1082886-0, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social, registrado em Junta Comercial sob n.º 332.1082886-0, em sessão de 10/09/2019, pela sócio Adriano de Azevedo Souza, brasileiro, nascido em 06/04/1980, empresário, portador de CNH de n.º 004.351.541-00, expedida por DETRAN/RJ em 01/11/2019 e do CPF 054.506.387-60, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em R Uruguai, 65, Centro em Mesquita/RJ, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 2.945,13 através de recursos próprios; R\$ 49.500,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$ 97.554,87 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 2023/001299, datada de 31/07/2023, 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 958322-0. Foi realizada a pesquisa de imóveis em 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 01678.23.08.01.19.670 em 01/08/2023, 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, 01/08/2023. Eu, *[assinatura]*, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, *[assinatura]*, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

(Selo Eletrônico EENS 33374 TUG)

(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: 112389 / CNM: 089698.2.0112389-97 / Recibo: 130754 / Data da Certidão: 25/04/2025.

CNM: 089698.2.0112389-97

MATRÍCULA

112.389

FICHA

01v

**R.2 - 112.389 - Protocolo: 135.506 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Nos termos do instrumento 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 Carteira de identidade 099651374, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF nº 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, Ato nº 50, do livro 4758, em 05/05/2023, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabelecimento lavrado as folhas 165/166, do livro 4758, ATO 82 - Traslado em 12/05/2023, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **FABIO NEVES PEREIRA**, já qualificados no R.1, pelo valor de R\$ 97.554,87. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 97.554,87; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 155.000,00; Prazo total: 360 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.7500 - Efetiva % (a.a.) 4.8547; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 508,89; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 19,34; Total: R\$ 528,23; Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/08/2023; 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\$ 155.000,00. 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, 01/08/2023. Eu Josiane Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EENS 33375 QBJ)

**Av.3: 112.389 Protocolo 138.096 INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 469606/2024 datado de 22 de Março 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: **FABIO NEVES PEREIRA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 84444303790-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1440/2024 de 04/09/2024, 1441/2024 de 05/09/2024 e 1442/2024 de 06/09/2024. 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\$ 2,59; PRENOTAÇÃO R\$ 44,22. Total R\$ 994,97. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 15 de outubro de 2024. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino. **SELO ELETRÔNICO EEUY 30704 DTL**

**Av.4 - 112.389 - Protocolo 142.754 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 469606/2024 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 02/01/2025 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 84444303790-0, firmado em 18/07/2023, 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-CEF**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2024/003786, número do Título 2024/01174759 em 10/12/2024, no valor de R\$ 4.720,04, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 958322. 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\$ 2,87; Total R\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25/04/2025. Eu Josiane (Continua na 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: 112389 / CNM: 089698.2.0112389-97 / Recibo: 130754 / Data da Certidão: 25/04/2025.

CNM: 089698.2.0112389-97

MATRÍCULA

112.389

FICHA

02

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. nº 94/23345, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. Nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEXC 67976 HVX-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4YXKM-5P7UV-RP6G6-SVVCY>

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

