



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: 112037 / CNM: 089698.2.0112037-86 / Recibo: 145937 / Data da Certidão: 08/07/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112037** 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

EFDJ 75673 GJY

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/YP583-562JK-B54SA-DF5KY>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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: 112037 / CNM: 089698.2.0112037-86 / Recibo: 145937 / Data da Certidão: 08/07/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0112037-86
112.037	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

PRÉDIO N.º 61 – APARTAMENTO 101 DA RUA 10 (DEZ): área construída de 35,54m² no 2º pavimento, com área livre de 3,57m², área de terreno de 6,71m² equivalente a 4,39% da fração ideal. Unidade composta por área externa frontal 2,85m², hall 0,94m², ambiente integrado entre sala de estar e cozinha 14,07m², banheiro 2,28m², quarto 9,49m², área de serviço 1,82m²; edificado no respectivo **lote de terreno n.º 06 da quadra “M” da Rua 10 (Dez)**, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando nos fundos com o lote 30, 17,00m por ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 07, confrontando pelo lado direito com o lote 05, distante 45,79m do início da curva de concordância formada com a Rua 02, à direita, com área total de 153,00m²; situado no loteamento **Parque Marapicu II**, em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de **BETA CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES EIRELI - ME**, com sede na Travessa Almerinda de Lucas de Azeredo, n.º 11, sala 512, lote 10, Centro, Nova Iguaçu/RJ, inscrita no CNPJ n.º 28.858.438/0001-24; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados-RJ, no livro 380, fls. 135, ato n.º 043, datada de 16/11/2021, devidamente registrada sob o R-2, em 10/03/2022; prédio aprovado através do processo n.º 2022/150526, conforme certidão n.º 1.135/2022, expedida em 16/12/2022 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV-6 em 09/02/2023 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o n.º R-9, em 09/02/2023, todos na matrícula n.º 100.935, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 09 de fevereiro de 2023. Eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Angélica dos Santos Severino, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.037 - Protocolo: 135.759 - 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 28 de julho de 2023 de n.º 8.4444.3042315-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **ALLYSON VINICIUS SOUZA DA SILVA**, brasileiro, nascido em 26/11/2002, autônomo, portador da Carteira de Identidade n.º 277103370, expedida por DETRAN/RJ em 29/06/2022 e do CPF n.º 148.525.507-43, solteiro, não possui união estável, residente e domiciliado em Rua Baessa Furman, 1543, Nova Era em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **BETA CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 28.858.438/0001-24, situada em Tv Almerinda Lucas de Azevedo, 11, Sl 512 Lt 10, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE n.º 336.0053417-8, representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social, em sessão de 21/08/2017, pelo sócio **JOSIMAR FARIA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 27/01/1988, diretor de empresa, portador da CNH n.º 03859683770, expedida por DETRAN/RJ em 21/07/2021 e do CPF n.º 121.402.317-75, solteiro, residente e domiciliado em Rua Capitão Chaves, 615, Ap 405, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 4.049,00 através de recursos próprios; R\$ 22.751,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 107.200,00 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 2023/001461, datada de 21/08/2023, 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 956973-1. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.09.11.46.284 em 11/09/2023, referente a indisponibilidade dos bens. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o que 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. 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, 11/09/2023. Eu, Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEOS 70502 AWH).

R.2 - 112.037 - Protocolo: 135.759 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.1, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YP583-562JK-B54SA-DF5KY>



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: 112037 / CNM: 089698.2.0112037-86 / Recibo: 145937 / Data da Certidão: 08/07/2026.

MATRÍCULA
112.037

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0112037-86

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 GABRIEL CUNHA DA SILVA, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 111507729, emitida pelo DETRAN/RJ e do CPF nº 110.185.667-08, conforme procuração lavrada às folhas 112, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 141, do livro 3530-P, em 21/06/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 139/140, do livro 4426, em 05/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e subestabelecimento lavrado às fls. 168/169, do livro 4426, em 13/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LUIS FELIPE DOS SANTOS MOURA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 107.200,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 107.200,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 134.500,00; 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\$ 575,47; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 18,67; Total: R\$ 594,14; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/09/2023; 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\$ 134.500,00. 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, 11/09/2023. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. Sônia Maria Magalhães Emygdio (Substituta Legal da Interventora do Registro, matrícula CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino. SELO ELETRÔNICO EEOS 70503 GCJ).

AV.3/MATRÍCULA: 112.037 PROTOCOLO 145456 INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 635206/2025 datado de 13 de outubro de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL- 1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 67212 e registrada sob o nº 66994 em 23/10/2025, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **ALLYSON VINICIUS SOUZA DA SILVA**, no dia 27/10/2025, às 11h e 17 min, sendo atendido pelo próprio, que recebeu a notificação, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 27/10/2025, assinada digitalmente por Matheus Alves Cunha, Escrevente Autorizado, arquivada. 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; PRENOTAÇÃO R\$ 49,01; Total R\$ 1.102,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06 de março de 2025. Eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, matrícula CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino. SELO ELETRÔNICO EFCA 83373 NNP

Av.4 – 112.037 – Protocolo – 148.415 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 635206/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 23/04/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443042315-3, firmado em 28/07/2023, 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**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/001261, número do Título 202600902195 em 09/04/2026, no valor de R\$ 4.189,27, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 956973 Emol.: R\$711,95; 20% FETJ R\$142,39; 8,5% FUNPERJ R\$60,51; 8,5% FUNDPERJ R\$60,51; 6% FUNARPEN R\$42,71; 2% PMCMV R\$14,23; 5% ISS R\$35,59; 1% FUNPGALERJ R\$7,11; 1% FUNPGT R\$ 7,11; FUNDACPGUERJ R\$7,11; Selo R\$3,27; PRENOTAÇÃO 59,65 .Total R\$ 1.152,14. O referido é verdade e

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: 112037 / CNM: 089698.2.0112037-86 / Recibo: 145937 / Data da Certidão: 08/07/2026.

CNM: 089698.2.0112037-86

MATRÍCULA 112.037	FICHA 02
------------------------------------	---------------------------

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

.....
dou fê. Nova Iguaçu, 01/07/2026. 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 EFDJ75264 OMT)
.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YP583-562JK-B54SA-DF5KY>