



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: 112517 / CNM: 089698.2.0112517-04 / Recibo: 143775 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112517** 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

EFCA 84441 WAN

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN8Z4-GEGXP-9XQQ3-47TPN>

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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112517 / CNM: 089698.2.0112517-04 / Recibo: 143775 / Data da Certidão: 30/04/2026.

MATRÍCULA
112.517

FICHA
01

CNM: 089698.2.0112517-04
REGISTRO DE IMÓVEIS
 DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 80 CASA 02 DA RUA LÁPIS-LAZULI, Inscrição Municipal: 958919-8, situada no terreno, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço, varanda e garagem, possuindo uma área total construída de 61,005m², área livre privativa de 26,995m² em uma área total de 88,000m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 28,66/100 do Lote de terreno n.º 08 (oito), da quadra 10 (dez), de uso residencial, com área igual a 176,00m², tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Lápiz-Lazuli (antiga Projetada L), um segmento medindo 22,00m pelo lado direito para o Lote 09, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo para o Lote 07 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos para o Lote 19, situado no loteamento denominado "**Alvorá Nova Iguaçu**", em Cabuçu, Nova Iguaçu - RJ, de propriedade de **QUATRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.801.366/0001-60, com sede a Rua Paraíba, n.º 112, loja, lote 216, Centro, São João de Meriti/RJ, neste ato representada por seus sócios administradores Edilson de Souza Mello, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira de identidade n.º 00321231352 expedida pelo DETRAN/CNH/RJ em 13/09/2018, inscrito no CPF/MF sob o n.º 778.109.967-20, residente e domiciliado a Rua Araguaia, n.º 1.266, bloco 05, apartamento 610, Freguesia de Jacarepagua, Cidade do Rio de Janeiro/RJ e Antonio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira de identidade n.º 148.871 expedida pelo OAB/RJ em 20/12/2007, inscrito no CPF/MF sob o n.º 100.027.107-22, residente e domiciliado na Avenida Abílio Augusto Távora, n.º 550, bloco 04, apartamento 804, Bairro da Luz, Nova Iguaçu/RJ, nos termos do Contrato Social Empresarial Limitada, datado de 25/05/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE: 33.2.1205182-00, datado de 15/06/2022; conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 21/11/2022 no 1º Cartório de Queimados/RJ, livro 386, fls. 183, ato 051, devidamente registrada sob o R.1 em 08/03/2023; mudança de logradouro devidamente averbada sob o AV-2; prédio aprovado através do processo n.º 2023/005246, conforme Certidão de Habite-se n.º 861/2023, expedida em 05/09/2023, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.4 em 02/10/2023 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.7 em 02/10/2023, tudo junto a matrícula n.º 91.403, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 02/10/2023. Eu, Claudia Valéria Vaz Nogueira, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digital. E eu, Claudia Valéria Vaz Nogueira, Claudia Valéria Vaz Nogueira, Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.517 - Protocolo: 136.887 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato de compra e venda 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 07 de Dezembro de 2023 de n.º 8.4444.3189080-4, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MAXSUEL FRANCO COUTINHO**, brasileiro, nascido em 13/08/1997, militar, portadora de Carteira de Identidade n.º 35.358.740-5, expedida por DETRAN/RJ em 06/08/2021 e do CPF 064.463.475-88, solteiro, residente e domiciliado em R Wilson, 24, casa, Acari em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **QUATRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 46.801.366/0001-60, situada em Rua Paraíba, 112, Lt 216 Lj, Centro em São Joao de Meriti/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE n.º 33.2.1205182-0, representada na conformidade da cláusula I de seu Contrato Social registrado na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE n.º 33.2.1205182-0, em sessão de 15/06/2022, por Antônio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileira, nascido em 14/12/1984, administrador, portadora de CNH n.º 02857016753, expedida por DETRAN/RJ em 02/03/2018 e do CPF n.º 100.027.107-22, solteiro, residente e domiciliada em AV. Abílio Augusto Távora, 550, Ap 804 Bl 4, Bairro da Luz em Nova Iguaçu/RJ e Edilson de Souza Mello, brasileiro, nascido em 08/07/1965, administrativo, portador de CNH n.º 00321231352, expedida pelo DETRAN/RJ em 13/09/2018 e do CPF 778.109.967-20, casado no regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado em R Araguaia, 1266, B 5 A 610, Freguesia em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 207.300,00 (duzentos e sete mil, trezentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 36.398,00 através de recursos próprios; R\$ 6.252,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 164.650,00 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 2023/002142, datada de 14/12/2023, conforme disposto (continua no verso)

Sonia Maria Nogueira
 Subscritora
 Matrícula 04/781

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN8Z4-GEGXP-9XQQ3-47TPN>



Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via 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

Cláudia 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: 112517 / CNM: 089698.2.0112517-04 / Recibo: 143775 / Data da Certidão: 30/04/2026.

MATRÍCULA
112.517

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0112517-04

no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 958919-8. 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 01678.23.12.15.49.781 em 15/12/2023, 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, 15/12/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEPZ 26014 MWD)

R.2 - 112.517 - Protocolo: 136.887 - 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 nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Leandro Luiz Estefanio Batista, brasileiro, solteiro, Gerente Geral, Matrícula 111042-3, portador da carteira de habilitação 03452045811, emitida pelo DETRAN/RJ em 29/10/2019 e do CPF 095.345.057-06, conforme procuração no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, as fls 017 do livro 3557-P, de 05/04/2023, substabelecimento lavrado no 2º tabelião de Notas e ofícios, de Brasília/DF, fls 128 do livro 3562-P, de 05/05/2023, e substabelecimento lavrado no 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, RJ livro 4744, fls 045/048, ato 016, data de 23/05/2023, e substabelecimento de substabelecimento de procuração pública, lavrado nas Notas do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 210, as folhas 197/205, ato 089, em 22/06/2023, doravante denominada simplesmente CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor MAXSUEL FRANCO COUTINHO, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 164.650,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 164.650,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 226.340,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.5000 – Efetiva % (a.a.) 5.6407; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 884,19; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 30,50; Total: R\$ 939,69; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/01/2024; 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\$ 226.340,00. Emol.: R\$ 1.062,63; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 21,25; 5% ISS R\$ 53,13; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.139,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 15/12/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEPZ 26015 WRW)

Av.3 - 112.517 - Protocolo: 144.667 - INTIMAÇÃO NEGATIVA. Nos termos do Ofício nº 602229/2025 datado de 20 de junho de 2025 da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 67045 e registrada sob o nº 66836, não foi entregue a Maxsuel Franco Coutinho - CPF nº 064.463.475-88, por não ter sido encontrado no endereço indicado e não ter atendido ao comunicado de comparecer ao Cartório para recebimento da mesma, conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 18/09/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente, 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\$ 3,27; Total R\$ 1.054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 20/01/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EFBG 36453 CVT)

continua ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN8Z4-GEGXP-9XQQ3-47TPN>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via 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: 112517 / CNM: 089698.2.0112517-04 / Recibo: 143775 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0112517-04

MATRÍCULA
112.517

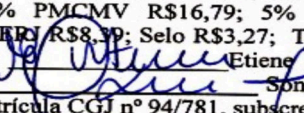
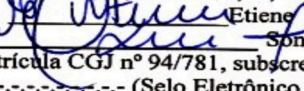
FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

Av.4 - 112.517 - Protocolo - 147.478 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 602229/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 24/03/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443189080-4, firmado em 07/12/2023, 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 2026/000641, número do Título 202600864386 em 03/03/2026, no valor de R7.005,95, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 958919. 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, 22/04/2026. E Eu  Etiene 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 EFCQ43675KIP)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DN8Z4-GEGXP-9XQQ3-47TPN>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

