

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: 112763 / CNM: 089698.2.0112763-42 / Recibo: 130756 / Data da Certidão: 14/04/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112763** 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 67510 RUW

Consulte a validade do selo em:

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

Cartório 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

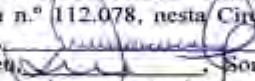
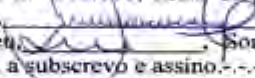
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112763 / CNM: 089698.2.0112763-42 / Recibo: 130756 / Data da Certidão: 14/04/2025.

MATRÍCULA
112.763

FOLHA
01

CNM: 089698.2.0112763-42
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 167 CASA 03 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 959958-4, próprio para residência, com 01 pavimento, no pavimento térreo, composto de sala, cozinha, 01 banheiro, 01 quarto, circulação, varanda, área de serviço e área livre privativa, com 42,50m² de área de construção, 21,07m² de área livre privativa, 63,57m² de área privativa de ocupação de terreno, 63,57m² de área total e a respectiva fração ideal de 11.43/100 avos do **Lote de Terreno N.º 10-Remembrado da Quadra "L" da Rua Quatro**, medindo 18,00m de frente; 18,79m pelo lado direito; 19,35m pelo lado esquerdo e 18,00m pelos fundos; confrontando pelo lado direito com o lote 12; pelo lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com Terras do Espólio de Alfredo José Soares; totalizando uma área de 343,26m²; **situado no loteamento denominado "Parque Marapicu II", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de HABITA NOVA BRASIL LTDA**, Sociedade Unipessoal de Responsabilidade Limitada, com nome fantasia de Habita Brasil & D'Casa Materiais de Construções, com sede na Rua Dois, s/nº, lote 05 da quadra 03, Marapicu/Cabuçu - Nova Iguaçu - Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.996.879/0001-86, neste ato representada por seu procurador: Anderson Luciano das Chagas Pinto, brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF nº 023.649.787-18, nos termos da procuração de 02/03/2023, lavrada nas Notas do Cartório do 11º Ofício de Notas da Capital, livro 3681, as folhas 124/125; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 05/07/2023 no Cartório do 11º Ofício de Notas da Capital, livro 3701, fls.053/055, ato 25, devidamente registrada sob o R.2 em 19/07/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2022/135221, conforme Certidão de Habite-se nº 017/2024 datada de 10/01/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 em 31/01/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.13 em 31/01/2024, tudo junto a matrícula n.º 112.078, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 31/01/2024. Eu,  Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/9538, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.763 - Protocolo: 138.208 - COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação 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 01 de abril de 2024 de nº 8.4444.3350484-7, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **CARLOS MAGNO SILVA COSTA**, brasileiro, nascido em 24/10/2005, administrador, portador de carteira de identidade nº 365659242, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 31/10/2023 e do CPF nº 110.149.733-50, solteiro, não vive em união estável, residente e domiciliado em Rua Neil Armstrong, Sn, Lt2 Qd F Vila São Michel em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **HABITA NOVA BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 43.996.879/0001-86, com sede na Rua Dois, 5, Lt5, Qd 3, Marapicu em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA - Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 33.2.1150832-4, neste ato representada por seu procurador **ANDERSON LUCIANO DAS CHAGAS PINTO**, brasileiro, nascido em 15/04/1973, advogado, portador de CNH nº 72270040, expedida por DETRAN/RJ em 20/09/2022 e do CPF nº 023.649.787-18, divorciado, residente e domiciliado em Rua Mapendi, 144, Bl 2 Ap 110, Taquara em Rio de Janeiro/RJ, conforme procuração lavrada no 11º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 02/03/2023; às fls. 124/125, do livro 3681, pelo valor de R\$ 158.130,00 (cento e cinquenta e oito mil, cento e trinta reais), sendo utilizado o valor de R\$ 29.722,00 através de recursos próprios; 1.904,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 126.504,00 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 nº 2024/000619, datada de 16/04/2024, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PCNI sob o nº 959958-4. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.24.04.16.04.655 em 16/04/2024, referente a indisponibilidade dos bens. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; DISTRIBUIÇÃO R\$ 39,89; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/04/2024. Eu

(continua no verso)

Cartório 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

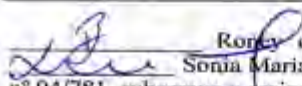
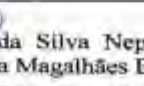
CERTIDÃO

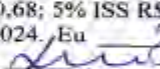
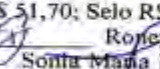
Livro: 2 / Matrícula: 112763 / CNM: 089698.2.0112763-42 / Recibo: 130756 / Data da Certidão: 14/04/2025.


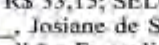
MATRÍCULA
112.763

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0112763-42

 Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EERV 02179 TKG)

R.2 - 112.763 - Protocolo: 138.208 - 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 23 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 **WILLIAM DIAS JUNIOR**, brasileiro, casado, economiário, portador de Carteira de Identidade nº 00308744322, expedida pela CNH/DETRAN/RJ em 25/04/2017 e do CPF nº 025.051.157-61, conforme procuração lavrada às fls. 017/018, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 021, do livro 3561-P, em 26/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 054, do livro 236-P, em 15/05/2023, no 1º Ofício de Volta Redonda/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 217, do livro 405, em 06/06/2023 no 1º Ofício de Angra dos Reis/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **CARLOS MAGNO SILVA COSTA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 126.504,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 126.504,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 178.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5,5000 - Efetiva: 5,6407; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 718,27; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 23,01; Total: R\$ 766,28; Vencimento do primeiro encargo mensal: 02/05/2024; 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\$ 216.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/04/2024. Eu  Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EERV 02180 RZH)

Av. 3 - 112.763 - Protocolo 141.000 - INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 525423/2024 datado de 08 de Outubro de 2024 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 66363 e registrada sob o nº 66187, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **CARLOS MAGNO SILVA COSTA**, a notificação foi entregue ao notificado acima mencionado, que recebeu e exarou assinatura, em 08/11/2024 às 15h e 25 min, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 08 de novembro de 2024, assinado digitalmente por Matheus Alves Cunha, escrevente autorizado do Registro de Títulos e Documentos de Nova Iguaçu, Cartório do 10º Ofício de Nova Iguaçu em 08/11/2024, arquivada. 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; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/01/2024. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. Eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.-(SELO ELETRONICO EEWJ 37170 VRI)

Av.4 - 112.763 - Protocolo 142.756 - CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 525423/2024 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 13/02/2025 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do (Continua na ficha 02)

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

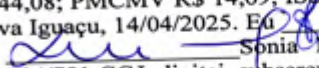

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112763 / CNM: 089698.2.0112763-42 / Recibo: 130756 / Data da Certidão: 14/04/2025.

CNM: 089698.2.0112763-42		
MATRÍCULA	FICHA	REGISTRO DE IMÓVEIS
112.763	02	DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL		
<p>contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443350484-7, firmado em 01/04/2024, 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 2025/000362, número do Título 2025/00809642 em 04/02/2025, no valor de R\$ 5.393,45, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 959958. 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, 14/04/2025. E eu  Sonia Maria Magalhães Salgueiro, Escrevente, Matr. nº 94/23345, digitei. E eu  Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. Nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino.----- -----SELO ELETRONICO EEXC 67490 YFP</p>		



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UPKTD-5BZY4-Q898V-JDEDT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Josiane De Souza Salgueiro (CPF ***.895.127-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/UPKTD-5BZY4-Q898V-JDEDT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>