



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: 112731 / CNM: 089698.2.0112731-41 / Recibo: 140124 / Data da Certidão: 02/01/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112731** 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: 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

EFBG 35423 FQK

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/4KWFA-DJIPMY-2XJUX-CNNUJ>

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

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: 112731 / CNM: 089698.2.0112731-41 / Recibo: 140124 / Data da Certidão: 02/01/2026.

CNM: 089698.2.0112731-41

MATRÍCULA
112.731

FICHA
01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 79 APTO 102 DA RUA DEZ, Inscrição Municipal: 959088-9, próprio para residência, localizado no pavimento superior, com área construída de 41,70m², área livre de 2,96m², com área total de 44,66m², com 1 pavimento, composto de área externa frontal, varanda, ambiente integrado entre sala de estar, cozinha e área de serviço, 1 banheiro, 2 quartos e respectiva fração ideal de 19,33/100 avós do **Lote de terreno n.º 08 (oito) da quadra "M"**, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando nos fundos com o lote 28, 17,00m por ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 09, confrontando pelo lado direito com o lote 07, distante 63,79m 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", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, de propriedade de SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFORESTAMENTO LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.606.588/0001-27, com sede na Rua Irineu Pedroso, n.º 80, Rodilândia, Nova Iguaçu-RJ, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados - RJ, datada de 16/08/2017, do Livro 354, fls. 191, ato 062, devidamente registrada sob o R.1 em 05/03/2018; prédio aprovado através do processo n.º 2022/254636, conforme Certidão de Habite-se n.º 1.005/2023 datada de 04/01/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.4 em 18/01/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.6 em 18/01/2024, tudo junto a matrícula n.º 100.937, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 18/01/2024. Eu, [assinatura] Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/6729; digitei. E eu, [assinatura] Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.731 - Protocolo: 138.391 - 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 12 de Abril de 2024 de n.º 8.4444.3369265-1, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **EDUARDO DOS SANTOS SILVA**, brasileiro, nascido em 08/01/1986, ajudante de cozinha, portador de Carteira de Identidade n.º 296233711, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 27/10/2015 e do CPF 173.180.657-42, solteiro, residente e domiciliado em Est Jose Rucas, 1266, Penha em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFORESTAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 23.606.588/0001-27, Avenida Governador Roberto Silveira, 1101, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial registrada sob NIRE n.º 332.1007281-1, neste ato representada por seu procurador, neste ato representada por **JOSE ANTONIO ALVÉS VIEIRA**, brasileiro; casado, despachante, portador da carteira de identidade n.º 00039404987, expedida por CNH/DETRAN/RJ em 07/11/2022 e do CPF 357.582.287-53, com endereço profissional na Travessa Almerinda Lucas de Azeredo, 11, Sl 904, Centro, Nova Iguaçu/RJ, conforme procuração lavrada no 1º Ofício de Queimados/RJ, em 28/12/2023 às folhas 055 do livro 133, pelo valor de R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 11.592,54 através de recursos próprios; R\$ 24.358,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS /União; R\$ 0,00 através de cessão de direitos creditórios do FGTS Futuro e R\$ 136.049,46 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 2024/000659, datada de 24/04/2024, 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 959088-9. 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 01678.24.05.08.15.363 em 08/05/2024, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% 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, 08/05/2024. Eu, [assinatura] Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, [assinatura] Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781 subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EESF 91201 XNK)

R.2 - 112.731 - Protocolo: 138.391 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento indicado
(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: 112731 / CNM: 089698.2.0112731-41 / Recibo: 140124 / Data da Certidão: 02/01/2026.

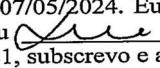
CNM: 089698.2.0112731-41

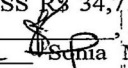
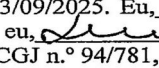
MATRÍCULA

112.731

FICHA

01v

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 **RENATO PEREIRA LIMA**, brasileiro, solteiro, nascido em 23/01/1980, economista, gerente de varejo, portador da CNH nº 03583792495, expedida por DETRAN/RJ em 11/09/2018 e do CPF 083.083.047-29, conforme subestabelecimento de procuração pública lavrada às folhas 197/205, do livro 210, Ato 89, em 22/06/2023, no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, subestabelecimento de procuração Pública lavrado às fls. 045/048 do livro 4744, ato 016, em 23/05/2023, do 4º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, subestabelecimento da procuração do livro 3562-P, fls 128/129, em 05/05/2023, e esse oriundo da Procuração Pública do livro 3557-P, fls 017/018, em 05/04/2023, ambos lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **EDUARDO DOS SANTOS SILVA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 136.049,46. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 136.049,46; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 172.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 – Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 686,62; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 32,11; Total: R\$ 718,33; Vencimento do primeiro encargo mensal: 13/05/2024; 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\$ 172.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% 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, 07/05/2024. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. E eu  Sofia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EESF 91202 AEQ)

Av.3- 112.731 - Protocolo: 142.119- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 558601/2025 datado de 21 de janeiro 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 43985, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **Eduardo dos Santos Silva**, no dia 27/01/2025, às 16h e 30min e no dia 28/01/2025 às 09:00min, não encontrando o mesmo. Maquei -lhe hora certa na pessoa de Adriele Soares da Silva (esposa), sendo seu documento de identificação CPF: 213.198.957-19, intimando-o que voltaria no dia 28/01/2025, às 14h30min, para efetua-la. Retornei, no dia e hora marcados, ali não encontrando o notificado e, deixando a intimação para lhe ser entregue por Adriele Soares da Silva. O referido é verdade e dou fé. Conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ, datada de 03/02/2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, escrevente, arquivada. Emol.: R\$ 694,26; 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\$ 2,87. Total R\$ 995,64. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 23/09/2025. Eu,  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu,  Sofia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEZT20776 ZRU)

Av.4 - 112.731 - Protocolo - 146.143 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 558601/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 05/11/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443369265-1, firmado em 12/04/2024, 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**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela

(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: 112731 / CNM: 089698.2.0112731-41 / Recibo: 140124 / Data da Certidão: 02/01/2026.

CNM: 089698.2.0112731-41

MATRÍCULA

112.731

FICHA

02

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

guia nº 2025/003237, número do Título 202501130308 em 22/10/2025, no valor de R\$ 599,66, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 959088. Emol.: R734,83; 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\$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 23/12/2025. E Eu Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFBG35003 XIO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4KWFA-DJPMY-2XJUX-CNHHJZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital