



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: 112955 / CNM: 089698.2.0112955-48 / Recibo: 142537 / Data da Certidão: 06/03/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112955** 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: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 0,00 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 56,60.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EFBY 23600 TNT**

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/RASFA-ABWGD-ADLYY-U77XX>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

ONR



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: 112955 / CNM: 089698.2.0112955-48 / Recibo: 142537 / Data da Certidão: 06/03/2026.

MATRÍCULA  
**112.955**

FOLHA  
**01**

CNM: 089698.2.0112955-48  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 393-APARTAMENTO 103 DA RUA BASALTO, Inscrição Municipal: 960539-8,** situado no pavimento superior, composto de 1 pavimento e de seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, com uma área construída privativa de 47,39m², área construída comum de 3,32m², área construída total de 50,71m², área livre comum de 2,64m², com uma área total de 53,35m² e a respectiva fração ideal de 0,146425140771 avos do Lote de Terreno n.º 17 da Quadra 23 da Rua Basalto, tendo um segmento curvo de raio igual a 201,50m, medindo 10,01m de frente para a Rua Basalto, um segmento medindo 21,40m pelo lado direito, confrontando com o lote 18, um segmento medindo 20,96m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 16 e um segmento medindo 10,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 19; com a área total de 212,23m², situado no loteamento denominado "Alvorá Nova Iguaçu", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de QUATRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPP, inscrita no CNPJ/ME sob o número 46.801.366/0001-60, com sede à Rua Paraíba, n.º 22, Loja, Lote 216, Centro, São João de Meriti/RJ, representada por seus sócios administradores: Edilson de Souza Mello, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 778.109.967-20 e Antônio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 100.027.107-22, nos termos do contrato Social Empresaria Limitada, datado de 25/05/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE: 33.2.01205182-0, datado de 15/06/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 21/11/2022, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 386, fls.178, ato 050, devidamente registrada sob o R.1 em 15/03/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/127339, conforme Certidão de Habite-se n.º 256/2024 datada de 04/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.8 em 07/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.9 em 07/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.740, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 07/05/2024. Eu, *[assinatura]* Fabiano Augusto Vazão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei e eu, *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituto Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

**R.1 - 112.955 - Protocolo: 139.025 - COMPRA E VENDA.** Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro de 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 10 de junho de 2024 de n.º 8.4444.3445514-9, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **TAISSA DIAS DA SILVA OLIVEIRA**, brasileira, nascida em 15/03/2004, consultora, portadora de carteira de identidade n.º 29.625.509-4, expedida por Detran/RJ em 20/06/2022 e do CPF n.º 210.686.297-03, solteira, residente e domiciliada em Rua Paraguri, 51, Casa 2, Palhada em Nova Iguaçu/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 João de Meriti/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE n.º 33.2.1205182-0, representada na conformidade da cláusula 3ª de seu contrato social, em sessão de 15/06/2023, pelo sócio **Antônio Carlos Copello Ferraz Junior**, brasileiro, nascido em 14/12/1984, administrador, portador de CNH n.º 02357016753, expedida por Detran/RJ em 02/03/2018 e do CPF n.º 100.027.107-22, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Av. Abílio Augusto Távora, 550, Ap 804, Bl 4, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 4.947,15 através de recursos próprios; 48.054,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; 0,00 através de cessão de direitos creditórios do FGTS futuro; e R\$ 106.998,85 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 2024/000889, datada de 12/06/2024, 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 n.º 960539-8. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.24.06.25.10.192, comprovando que até 25/06/2024, nada consta em nome da mesma. 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% FISTJ 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 (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RASFA-ABWGD-ADLYY-U77XX>



Valide aqui este documento

# Cartório 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: 112955 / CNM: 089698.2.0112955-48 / Recibo: 142537 / Data da Certidão: 06/03/2026.

CNM: 089698.2.0112955-48

MATRÍCULA	FIGURA
112.955	01v

RS 39,89; Selo RS 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25/06/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EESY 39880 WNZ)

**R.2 - 112.955 - Protocolo: 139.025 - ALIENAÇÃO 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 Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, economista, portador de carteira de identidade nº 099651374, expedida por Detran/RJ em 10/03/2008 e do CPF nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às fls. 079/080, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 057/058, Ato nº 33, do livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 112/113, Ato nº 63, do livro 5055, em 10/05/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **TAISSA DIAS DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 106.998,85. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 106.998,85; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 230.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4,7500 - Efetiva: 4,8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 523,07; Taxa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 25,53; Total: R\$ 548,60; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/07/2024; 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\$ 230.000,00. Emol: R\$ 1.112,76; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 22,25; 5% ISS R\$ 55,63; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.193,23. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25/06/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EESY 39881 OTG)

**Av.3 - 112.955 - Protocolo 142.023 - INTIMAÇÃO POSITIVA** - Nos termos do Ofício nº 557460/2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** datado de 15/01/2025, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação sob o nº 66.436, datada de 27/01/2025, foi entregue a Taissa Dias da Silva Oliveira sendo seu documento de identificação CPF: 210.686.297-03, a notificação foi entregue e notificada no endereço mencionado, que recebeu e escanou o cliente. O referido é verdade e dou fé. Conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 27/01/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente Autorizado, arquivada. Emol: R\$ 694,26; 20% FETJ: R\$ 138,85; 5% FUNPERJ: R\$ 34,71; 5% FUNDPERJ: R\$ 34,71; 4% FUNARPEN: R\$ 41,65; 2% PMCMV: R\$ 13,88; 5% ISS: R\$ 34,71; Selo R\$ 2,71; Total: R\$ 995,48. 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 Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEZT 20778 PWU)

**Av.4 - 112.955 - Protocolo - 145.507 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 557460/2025- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 20/10/2025 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443-445514-9, firmado em 10/06/2024, registrado no R.2 desta matrícula, com fulcro no art. 26§ 7º da Lei 9.514/97, face o  
(Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RASFA-ABWGD-ADLYY-U77XX>



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

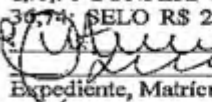
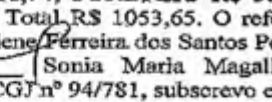
Livro: 2 / Matrícula: 112955 / CNM: 089698.2.0112955-48 / Recibo: 142537 / Data da Certidão: 06/03/2026.

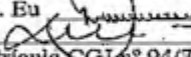
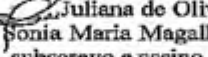
CNM: 089698.2.0112955-48

MATRÍCULA  
112.955

FICHA  
02

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

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 2025/003017, número do Título 202501118304 em 06/10/2025, no valor de R\$ 7.018,62, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960539. Emol.: R\$734,63; FETI 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, 06/11/2025. 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 EFAM66106 FVD )

Av-5 - 112.955 - EX OFFICIO: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 e em conformidade com o artigo 1.376 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, procede-se esta averbação para fazer constar o seguinte: 1) os atos acima averbados sob o Av.3 e Av.4, foram praticados erroneamente na matrícula 112.955, quando corretamente deveriam ser praticados junto a presente matrícula, ambos nesta Circunscrição Imobiliária, o que se faz agora. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/03/2026. Eu  Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/9538, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RASFA-ABWGD-ADLYY-U77XX>

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

