



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: 112905 / CNM: 089698.2.0112905-04 / Recibo: 143979 / Data da Certidão: 18/05/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112905** 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 | Fundacpguerj: 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

EFDB 75424 QUB

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/JMBAA-82SJX-7Y3R6-4ZD4N>



Valide aqui
este documento

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: 112905 / CNM: 089698.2.0112905-04 / Recibo: 143979 / Data da Certidão: 18/05/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0112905-04
112.905	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 105-CASA 02 DA RUA QUARTZO, Inscrição Municipal: 960436-7, tem sua utilização residencial, situado no pavimento térreo, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos, área de serviço e garagem, com uma área construída privativa de 43,93m², área livre privativa de 16,98m², área total de 60,91m² e a respectiva fração ideal de 21,55/100 avos do **Lote de Terreno n.º 39 da Quadra 16 da Rua Quartzo**, tendo um segmento curvo com raio igual 7,50m, medindo 3,53m um segmento reto medindo 6,60m, respectivamente, de frente para a Rua Projetada Q, um segmento medindo 19,81m pelo lado direito para o lote 38, um segmento medindo 21,31m pelo lado esquerdo para Viela "01", e um segmento medindo 19,65m pela linha dos fundos para o lote 18; com a área total de 282,58m²; situado no loteamento denominado "**Alvorá Nova Iguaçu**", **Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de FABIO CARVALHO NICOLETTI**, brasileiro, solteiro, maior, dentista, inscrito no CPF sob o n.º 054.574.567-57, residente e domiciliado a Rua Doutor Mario Guimarães, n.º 520, apartamento 402 A, Centro, Nova Iguaçu/RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 27/12/2022 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 387, fls. 099, ato 032, devidamente registrada sob o R.1 em 08/03/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/042648, conforme Certidão de Habite-se n.º 185/2024 datada de 15/03/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.4 em 22/04/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 22/04/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.635, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 22/04/2024. Eu, *[assinatura]* Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, *[assinatura]* **Sonya Maria Magalhães Emygdio**, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-----

R.1 - 112.905 - Protocolo: 139.789 - 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 18 de julho de 2024 de n.º 8.4444.3488673-5, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **ROBERTA DE SOUSA COSTA**, brasileira, nascida em 17/02/2002, auxiliar de laboratório, portadora de carteira de identidade n.º 23.489.088-7 expedida por DETRAN/RJ em 18/03/2021, e do CPF 126.247.837-50, solteira, residente e domiciliada em R Alberto Siqueira, 0, Sn, Lt 20 Qd 2, Vila São Luis, Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **FABIO CARVALHO NICOLETTI**, brasileiro, nascido em 12/02/1981, dentista, portador de CNH n.º 00640139759, expedida por DETRAN/RJ em 25/07/2019 e do CPF 054.574.567-57, solteiro, residente e domiciliado em R Doutor Mario Guimaraes, n.º 520, Ap 402-A, Centro em Nova Iguaçu/RJ, representado por seu procurador Luiz Alberto de Almeida Nicoletti, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF n.º 181.805.747-68, portador da identidade n.º 00703484684, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/09/2017, residente e domiciliado em R Doutor Mario Guimaraes, n.º 520, Ap 402-A, Centro em Nova Iguaçu/RJ, conforme procuração lavrada no cartório do 1º Ofício de Queimados, Rio de Janeiro, em 09/07/2024, fls 010, Ato: 008, do livro 136, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 37.573,63 através de recursos próprios; R\$ 5.050,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 157.376,37 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 2024/001179, datada de 26/07/2024, 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 960436-7. 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 01678.24.08.15.41.684 em 15/08/2024, 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, 15/08/2024. Eu, *[assinatura]* **Angélica dos Santos Severino**, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/6729 digitei. E eu, *[assinatura]* **Aleandra Mendes Cardoso**, Escrevente Substituta, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5512 a subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico: EEUA 59178 SGK).

R.2 - 112.905 - Protocolo: 139.789 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento indicado no R.1, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMBAA-82SUX-7Y3R6-4ZD4N>



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


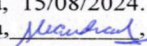
CERTIDÃO

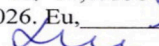
Livro: 2 / Matrícula: 112905 / CNM: 089698.2.0112905-04 / Recibo: 143979 / Data da Certidão: 18/05/2026.

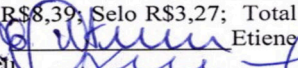
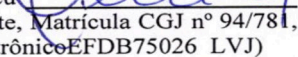
CNM: 089698.2.0112905-04

MATRÍCULA
112.905

FICHA
01v

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 Gláucia Rubin de Oliveira Moraes, brasileira, divorciada, economiário, portadora de carteira de identidade nº 09908620-9, expedida por SSP/RJ em 28/12/2022 e do CPF nº 032.825.337-56, conforme procuração lavrada às fls. 079, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 086, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 057/058, do livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 087/088, do livro 5055, em 08/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante designada CEF, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **ROBERTA DE SOUSA COSTA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 157.376,37. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 157.376,37; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 200.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.5000 – Efetiva % (a.a.) 4.5939; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 744,79; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 27,60; Total: R\$ 772,39; Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/08/2024; 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\$ 200.000,00. Emol.: R\$ 2.068,11; 20% FETJ R\$ 413,62; 5% FUNPERJ R\$ 103,40; 5% FUNDPERJ R\$ 103,40; 4% FUNARPEN R\$ 124,08; 2% PMCMV R\$ 41,36; 5% ISS R\$ 103,40; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 2.959,96. O referido é verdade e dou fé Nova Iguaçu, 15/08/2024. Eu, , Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/6729 digitei. E eu, , Aleantra Mendes Cardoso, Escrevente Substituta, Matr. CGJ-RJ nº 94/5512 a subscrevo e assino.-----
------(Selo Eletrônico: EEUA 59179 IDJ).

Av.3 - 112.905 - Protocolo: 143.276 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 587519/2025 datado de 02 de Maio de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **ROBERTA DE SOUSA COSTA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443488673-5. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1732/2025 de 03/11/2025, 1733/2025 de 04/11/2025 e 1734/2025 de 05/11/2025. 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\$ 1054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/02/2026. Eu, , Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-SELO ELETRONICO EFBY 22950 HCI

Av.4 - 112.905 - Protocolo - 147.588 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 587519/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 13/04/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443488673-5, firmado em 18/07/2024, 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 guia nº 2026/001031, número do Título 202600888585 em 24/03/2026, no valor de R\$ 6.165,54, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960436. 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, 12/05/2026. 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: EFBDB75026 LVJ)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMBAA-82SJX-7Y3R6-4ZD4N



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

