



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: 113349 / CNM: 089698.2.0113349-30 / Recibo: 141346 / Data da Certidão: 03/03/2026.

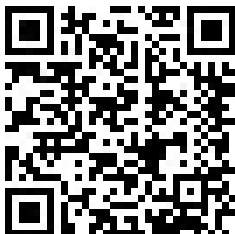
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113349** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBY 23332 FED

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/4V5LY-MQ43D-QMZT4-G8UXR>

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: 113349 / CNM: 089698.2.0113349-30 / Recibo: 141346 / Data da Certidão: 03/03/2026.

MATRÍCULA 113.349	FICHA 01	CNM: 089698.2.0113349-30
REGISTRO DE IMÓVEIS		
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU		
REGISTRO GERAL		

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 12 CASA 01 DA RUA NILSON SOARES DA SILVA, Inscrição Municipal: 961811-2, situado no térreo, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, com área construída privativa de 41,18m², área livre privativa de 21,65m² em uma área total de 62,83m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 22,85/100 avos do **Lote de terreno número 03 (três), da quadra "A", da Rua Nilson Soares da Silva**, medindo dez metros de frente, onze metros de fundos, vinte metros do lado direito, quinze metros do lado esquerdo, e dez metros em curva de concordância com a Estrada de Cabuçu, com área de 275,00m², confrontando à direita com o lote 04, à esquerda com a Estrada de Cabuçu, e nos fundos com parte do lote 02, situado no loteamento denominado **Jardim Santa Maria, em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ**, de propriedade de **M J L CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 46.064.409/0001-72, com sede à Rua Getúlio Vargas, nº 121, sala 311, Centro, Nova Iguaçu/RJ, neste ato representada por seu sócio administrador: Vitor Bastos de Almeida, brasileiro, empresário, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 109.663.637-95, adquirido através de Escritura de Compra e Venda lavrada em 09/11/2023 no Cartório do 1º Ofício de Queimados-RJ, livro 392, fls.156 ato 048, devidamente registrada sob o R-4 em 08/12/2023; prédio aprovado através do processo nº 2022/264616, conforme Certidão de Habite-se nº 413/2024 datada de 14/06/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 05/07/2024, tudo junto a matrícula nº 85.229, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 05/07/2024. Eu, Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ/RJ nº 94/20054, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.

R.1 - 113.349 - Protocolo: 140.426 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida - nº **8.4444.3556847-8**, datado de 04 de setembro de 2024. O imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **MARCO AURELIO DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, nascido em 19/05/1986, consultor, portadora da carteira de identidade nº 20.832.263-6 expedida pelo DETRAN/RJ em 30/06/2008 e do CPF sob nº 119.511.787-69, residente e domiciliado em rua Sete, 59, Lagoinha, Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **M J L CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, já qualificada, representada na conformidade da cláusula quinta de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob NIRE nº 33.2.1194166-0, em sessão de 02/07/2024, pelo sócio Vitor Bastos de Almeida, brasileiro, solteiro em união estável, com separação de total de bens, empresário, inscrito no CPF sob nº 109.663.637-95, residente na Av. Dr. Mário Guimarães, 82 Aptº 401-Centro-Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$10.000,00 através de recursos próprios; R\$38.052,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$91.948,00 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 2024/001478, datada de 10/09/2024, 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 nº 961811-2. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome dos adquirentes, 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. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.24.09.19.02.187 em 19/09/2024, nada consta referente a indisponibilidade dos bens em nome da vendedora. 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, 19/09/2024. Eu, Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/6729; digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEUG 87534 JUF)-

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V5LY-MQ43D-QMZT4-G8UXR>



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

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: 113349 / CNM: 089698.2.0113349-30 / Recibo: 141346 / Data da Certidão: 03/03/2026.


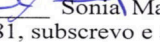
CNM: 089698.2.0113349-30



MATRÍCULA


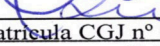
113.349

FICHA

01v

R.2 – 113.349 - Protocolo: 140.426 - 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 da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, 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 Glauca Rubin de Oliveira Moraes, brasileira, divorciada, economiária, inscrito no CPF sob 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, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **MARCO AURELIO DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, já qualificados no R.1, pelo valor de R\$91.948,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (financiamento) R\$91.948,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$130.000,00; Sistema de Amortização: PRICE; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.2500 – Efetiva % (a.a.) 4.3337; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$452,32; Tarifa de Administração: R\$0,00; Prêmio de Seguro MIP: R\$22,76; Total: R\$475,08; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/10/2024; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciante possuidores direta e a credora fiduciária possuidora indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$130.000,00. 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, 19/09/2024. Eu,  Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/6729; digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEUG 87535 JNJ)-

AV.3- 113.349- PROTOCOLO 144.665- INTIMAÇÃO POSITIVA Nos termos do Ofício nº 602236/2025 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 83201, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **MARCO AURELIO DOS SANTOS DE OLIVEIRA**, no dia 12/09/2025, às 16h e 01 min, sendo atendido pelo mesmo, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 8º Ofício de justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 12/09/2025, assinada por Alexandre Carlos Gonçalves Fernandes, substituto legal autorizado, arquivada. Emol.: R\$ 784,33; 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, 17/10/2025. Eu,  Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229 digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFAC 93461 KAN)

Av.4 – 113.349 – Protocolo – 146.573 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº602236/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 22/12/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443556847-8, firmado em 04/09/2024, 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 2025/003449, número do Título202501144915 em 10/11/2025, no valor de R\$ 4.460,13, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 961811. Emol.: R711,95; FETJ R\$ 142,39 FUNPERJ R\$ 35,59; FUNDPERJ R\$ 35,59; FUNARPEN R\$ 42,71; PMCMV R\$ 14,23; ISS R\$ 35,59; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1021,32. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 11/02/2026. 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 EFBQ 83424 HNR)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V5LY-MQ43D-QMZT4-G8UXR>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

