



Valide aqui
este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Claudia 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: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113371** 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: 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

EFCA 84325 QWL

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/ANA7T-ALZMK-VJ5GG-5AHYN>

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: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

MATRÍCULA

113.371

FICHA

01

CNM: 089698.2.0113371-61
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 120-CASA 01 DA RUA PIABANHA, Inscrição Municipal: 962196-2, situada no terreno, tem sua utilização residencial, composta de 1 pavimento e da seguinte forma: garagem, sala, cozinha, circulação, banheiro, 1 quarto e área de serviço coberta, com uma área construída de 35,87m², área livre de terreno de 22,69m², área total de 58,56m² e a respectiva fração ideal de 33,272727.../100 avos do Lote de terreno n.º 12 da Quadra "A", medindo 11,00m de frente para a conexão com a Rua Piabanha; 11,00m de fundos confrontando com o lote 09; 16,00m pelo lado direito confrontando com o lote 11; 16,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 13, com área total de 176,00m², situado no loteamento denominado "Vila Mariana", Bairro Marapicu, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de **HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, com sede à Rua Voluntários da Pátria, n.º 221, Apartamento 103, Botafogo/RJ, representada por sua sócia: **Fernanda Pires Albuquerque de Castro**, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF n.º 022.227.097-76, nos termos da Primeira Alteração Contratual da Sociedade HPF Decoração de Interiores Ltda., datado de 14/06/2017, devidamente registrado no Cartório do Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Capital do Rio de Janeiro matrícula 245374 em 29/06/2017; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 07/07/2023, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 390, fls.139, ato 035, devidamente registrada sob o R.1 em 18/06/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/193520, conforme Certidão de Habite-se n.º 574/2024 datada de 02/07/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.2 em 25/07/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.5 em 25/07/2024, tudo junto a matrícula n.º 100.624, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 25/07/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 113.371 - Protocolo: 140.430 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - programa minha casa minha vida, datado de 05 de setembro de 2024 de n.º 8.4444.3566443-4, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MARIA EDUARDA DE ARAUJO DE CASTRO**, brasileira, nascida em 21/04/2005, consultor, portador de carteira de identidade n.º 26.299.921-2, expedida por DETRAN/RJ em 21/07/2023 e do CPF n.º 212.120.617-56, solteira, residente e domiciliado em R. Riveira 36, Imbarie em Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, situada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na RCPI/RJ, registrada sob n.º 245374, representada na conformidade da cláusula 4ª do seu Contrato Social registrado na RCPI/RJ, registrada sob n.º 245374, em sessão de 14/06/2017 pela sócia **FERNANDA PIRES ALBUQUERQUE DE CASTRO**, brasileira, nascida em 21/06/1971, empresária, portadora de Carteira de Profissional n.º A-123244-4 expedida por CAU/BR em 16/11/2016 e do CPF n.º 022.227.097-76, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 345,46 através de recursos próprios; R\$ 49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 105.154,54 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 2024/001479, 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 n.º 962196-2. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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 01678.24.09.19.07.199 em 19/09/2024, referente a indisponibilidade dos bens em nome da vendedora, nada consta. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% EUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Distribuição R\$ 35,89; 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 n.º 94/6729; digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.

-(Selo Eletrônico EEUG 87558 YWA)-



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

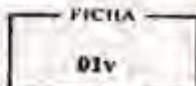
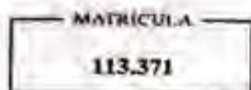
Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

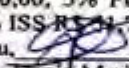
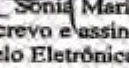
Telefone: (21)3862-4470

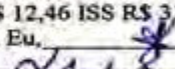
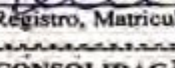
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.



CNM: 089698.2.0113371-61

R.2 - 113.371 - Protocolo: 140.430 - 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 Glaucia Rubin de Oliveira Morais, 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 15º 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 a devedora **MARIA EDUARDA DE ARAUJO DE CASTRO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 105.154,54. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 105.154,54; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 214.500,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4,7500 - Efetiva % (a.a.) 4,8547; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 514,05; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 24,26; Total: R\$ 538,31; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/09/2024; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-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\$ 214.500,00. 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\$ 34,70; 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 87559 DGE)

Av.3-MATRÍCULA - 113.371 - PROTOCOLO 144.968 - INTIMAÇÃO NEGATIVA. Nos termos do Ofício nº 618057/2025, datado de 11 de Agosto 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 67111 e registrada sob o nº 66899, não foi entregue Maria Eduarda de Araújo de Castro - CPF Nº 212.120.617-56, por não ter sido encontrado no endereço indicado e não ter atendido ao comunicado de comparecer ao Cartório para recebimento da mesma, conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 26/09/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente, , arquivada. Emol.: R\$ 623,09; FETJ R\$ 124,61; FUNPERJ R\$ 31,15; FUNDPERJ R\$ 31,15; FUNARPEN R\$ 37,38; PMCMV R\$ 12,46 ISS R\$ 31,15; selo R\$ 3,27; Total R\$ 894,26. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/01/2026. 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 Eletrônico FFBG 36399 BSP)

Av.4 - 113.371 - Protocolo - 147.459 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 618057/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 16/02/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443566443-4, firmado em 05/09/2024, 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 à PMNI pela guia nº 2026/000421, número do Título 202600752683 em 05/02/2026, no valor de R\$ 6.580,48, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962196. 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,

CONTINUA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANA7T-ALZMK-VJ5GG-5AHYN>

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

onr



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

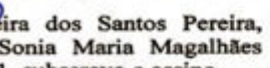
Livro: 2 / Matrícula: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

CNM: 089698.2.0113371-61

MATRÍCULA
113.371

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

22/04/2026. E Eu  Etienne 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 EFCQ43663 VZO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANA7T-ALZMK-VJ5GG-5AHYN>



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: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113371** 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: 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

EFCA 84325 QWL

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/ANA7T-ALZMK-VJ5GG-5AHYN>

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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

MATRÍCULA
113.371

FICHA
01

CNM: 089698.2.0113371-61
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 120-CASA 01 DA RUA PIABANHA, Inscrição Municipal: 962196-2, situada no térreo, tem sua utilização residencial, composta de 1 pavimento e da seguinte forma: garagem, sala, cozinha, circulação, banheiro, 1 quarto e área de serviço coberta, com uma área construída de 35,87m², área livre de terreno de 22,69m², área total de 58,56m² e a respectiva fração ideal de 33,272727.../100 avos do **Lote de terreno n.º 12 da Quadra "A"**, medindo 11,00m de frente para a conexão com a Rua Piabanha; 11,00m de fundos confrontando com o lote 09; 16,00m pelo lado direito confrontando com o lote 11; 16,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 13, com área total de 176,00m², situado no loteamento denominado "**Vila Mariana**", **Bairro Marapicu, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, com sede à Rua Voluntários da Pátria, n.º 221, Apartamento 103, Botafogo/RJ, representada por sua sócia: Fernanda Pires Albuquerque de Castro, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF n.º 022.227.097-76, nos termos da Primeira Alteração Contratual da Sociedade HPF Decoração de Interiores Ltda., datado de 14/06/2017, devidamente registrado no Cartório do Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Capital do Rio de Janeiro matrícula 245374 em 29/06/2017; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 07/07/2023, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 390, fls.139, ato 035, devidamente registrada sob o R.1 em 18/06/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/193520, conforme Certidão de Habite-se n.º 574/2024 datada de 02/07/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.2 em 25/07/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.5 em 25/07/2024, tudo junto a matrícula n.º 109.624, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 25/07/2024. Eu, *[assinatura]*, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, *[assinatura]*, **Sônia Maria Magalhães Emygdio**, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.....

R.1 - 113.371 - Protocolo: 140.430 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - programa minha casa minha vida, datado de 05 de setembro de 2024 de n.º 8.4444.3566443-4, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MARIA EDUARDA DE ARAUJO DE CASTRO**, brasileira, nascida em 21/04/2005, consultor, portador de carteira de identidade n.º 26.299.921-2, expedida por DETRAN/RJ em 21/07/2023 e do CPF n.º 212.120.617-56, solteira, residente e domiciliado em R Rivieira 36, Imbarie em Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, situada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na RCPJ/RJ, registrada sob n.º 245374, representada na conformidade da cláusula 4ª do seu Contrato Social registrado na RCPJ/RJ, registrada sob n.º 245374, em sessão de 14/06/2017 pela sócia **FERNANDA PIRES ALBUQUERQUE DE CASTRO**, brasileira, nascida em 21/06/1971, empresária, portadora de Carteira de Profissional n.º A-123244-4 expedida por CAU/BR em 16/11/2016 e do CPF n.º 022.227.097-76, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 345,46 através de recursos próprios; R\$ 49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 105.154,54 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 2024/001479, 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 n.º 962196-2. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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 01678.24.09.19.07.199 em 19/09/2024, referente a indisponibilidade dos bens em nome da vendedora, nada consta. 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, *[assinatura]*, **Angélica dos Santos Severino**, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/6729; digitei. E eu, *[assinatura]*, **Sônia Maria Magalhães Emygdio**, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.....
.....(Selo Eletrônico EEUG 87558 YWA)-



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: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

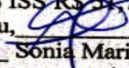
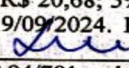
MATRÍCULA

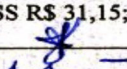
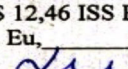
113.371

FICHA

01v

CNM: 089698.2.0113371-61

R.2 - 113.371 - Protocolo: 140.430 - 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 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 Gláucia 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 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e 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 a devedora **MARIA EDUARDA DE ARAUJO DE CASTRO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 105.154,54. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 105.154,54; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 214.500,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.7500 - Efetiva % (a.a.) 4.8547; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 514,05; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 24,26; Total: R\$ 538,31; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/09/2024; 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\$ 214.500,00. 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\$ 11,70; 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 87559 DGE)-

Av.3-MATRÍCULA - 113.371 - PROTOCOLO 144.968 - INTIMAÇÃO NEGATIVA. Nos termos do Ofício nº 618057/2025, datado de 11 de Agosto 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 67111 e registrada sob o nº 66899, não foi entregue Maria Eduarda de Araújo de Castro - CPF nº 212.120.617-56, por não ter sido encontrado no endereço indicado e não ter atendido ao comunicado de comparecer ao Cartório para recebimento da mesma, conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 26/09/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente, , arquivada. Emol.: R\$ 623,09; FETJ R\$ 124,61; FUNPERJ R\$ 31,15; FUNDPERJ R\$ 31,15; FUNARPEN R\$ 37,38; PMCMV R\$ 12,46 ISS R\$ 31,15; selo R\$ 3,27; Total R\$ 894,26. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/01/2026. 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 Eletrônico EFBG 36399 BSP)

Av.4 - 113.371 - Protocolo - 147.459 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 618057/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 16/02/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443566443-4, firmado em 05/09/2024, 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 2026/000421, número do Título 202600752683 em 05/02/2026, no valor de R\$ 6.580,48, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962196. 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,

CONTINUA 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: 113371 / CNM: 089698.2.0113371-61 / Recibo: 143754 / Data da Certidão: 29/04/2026.

CNM: 089698.2.0113371-61

MATRÍCULA
113.371

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

22/04/2026. E Eu Etienne 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 EFCQ43663 VZO)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANA7T-ALZMK-VJ5GG-5AHYN>