



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: 114618 / CNM: 089698.2.0114618-06 / Recibo: 146528 / Data da Certidão: 09/07/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114618** 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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDJ 75868 GZV

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFTSB-5KLLF-S95QN-S7KYR>

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: 114618 / CNM: 089698.2.0114618-06 / Recibo: 146528 / Data da Certidão: 09/07/2026.

MATRÍCULA
114.618

FICHA
01

CNM: 089698.2.0114618-06
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 355 CASA 02 DA AVENIDA TOPÁZIO, Inscrição Municipal: 962391-4, situada no terreno, tem sua utilização residencial, composta de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, possuindo uma área construída privativa de 40,00m², área livre privativa de 36,00m², em uma área total de 76,00m² e a respectiva fração ideal de 50,00/100 avos do **Lote 68 da Quadra "C" da Avenida Topázio** — com área de 152,00m², sendo 8,00m de frente e fundos, por 19,00m nas laterais, confrontando na frente com a Av. Topázio (Antiga Av. Principal) — Execução Futura, nos fundos confrontando com o lote 97, na lateral direita confrontando com o lote 67 e na lateral esquerda confrontando com o lote 69, **situado não loteamento denominado "Monte Verde"**; Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de **OLIVEIRA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 35.834.973/0001-00, com sede à Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, número 99, Loja 08, Lote 45, Centro, Nova Iguaçu-RJ, neste ato representada por sua sócia administradora: **FATIMA CRISTINA CHAVES DE OLIVEIRA**, brasileira, empresária, divorciada, inscrito no CPF n.º 971.908.027-20, conforme termos da 1ª Alteração Contratual da Sociedade Empresária Limitada, datada de 29/07/2022, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE: 332.1090097-8 de 04/08/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 08/02/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 394, fls.061, ato 021, devidamente registrada sob o R.1 em 14/03/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2024/036710, conforme Certidão de Habite-se n.º 674/2024 datada de 26/07/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.3 em 19/08/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.4 em 19/08/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.888, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 19/08/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 114.618 - Protocolo: 140.618 - 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 20 de setembro de 2024 de n.º 8.4444.3580734-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MIDIANA CLIMACO COSTA DE ALMEIDA**, brasileira, nascida em 22/03/1991, secretário estenógrafo datilógrafo recepcionista telefonista e assemelhados, portadora da carteira de Identidade n.º 25.668.135-4, expedida por DETRAN/RJ em 06/04/2022 e do CPF n.º 135.478.587-80, solteira, residente e domiciliada em Estrada Curral Novo, 1, bloco 7, n.º 202, Ipiranga, Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **OLIVEIRA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 35.834.973/0001-00, situada em Estrada Capenha, 01467, apt 0308, Blc 001, Pechincha em Rio de Janeiro, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE n.º 332.1090097-8, representada na conformidade da cláusula quinta de sua segunda alteração contratual, registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob n.º 332.1090097-8, em sessão de 24/04/2024, pela sócia **Fatima Cristina Chaves de Oliveira**, brasileira, nascida em 17/04/1968, do lar, portadora de CNH n.º 00812952179, expedida por DETRAN/RJ em 06/08/2019 e do CPF n.º 971.908.027-20, divorciado, residente e domiciliada em R Degas, 400, bl 1 Apt 1407, Del Castilho, Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 3.345,86 através de recursos próprios; R\$ 44.793,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 116.861,14 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 2024/001563, datada de 24/09/2024, 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 962391-4. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(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. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.24.10.11.32.505 em 11/10/2024, 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; 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, 11/10/2024. 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 EEUT 06674 DYS)



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: 114618 / CNM: 089698.2.0114618-06 / Recibo: 146528 / Data da Certidão: 09/07/2026.

CNM: 089698.2.0114618-06

MATRÍCULA
114.618

FICHA
01v

R.2 - 114.618 - Protocolo: 140.618 - 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 Jocelyn Garcia da Silva, brasileira, solteira, economiária, portador da carteira de identidade 09985394-7, expedida por SSCIV/RJ em 21/10/2010 e do CPF nº 045.542.547-71, conforme procuração lavradas as fls 079/080 do livro 3583-P, de 17/11/2023, do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado as fls 057/058, ato 33, do Livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e subestabelecimento lavrada cas fls. 087/088, ato 49, do livro 5055, em 08/05/2024 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante designada CEF, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **MIDIANA CLIMACO COSTA DE ALMEIDA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 116.861,14. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 116.861,14; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 190.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.2500 - Efetiva % (a.a.) 4.3337; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 535,10; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 26,54; Total: R\$ 561,64; Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/10/2024; 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\$ 190.000,00. 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\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fê. Nova Iguaçu, 11/10/2024. 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 EEUT 06675 IZG)

Av.3 - 114.618 - Protocolo: 143.408 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 589715/2025 datado de 19 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: **MIDIANA CLIMACO COSTA DEW ALMEIDA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443580734-0. 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 fê. Nova Iguaçu, 26/02/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (SELO ELETRONICO EFBP 75674 SOS)

Av.4 - 114.618 - Protocolo - 148.677 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 589715/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 08/04/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443580734-0, firmado em 20/09/2024, 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 2026/001027, número do Título 202600888544 em 24/03/2026, no valor de R\$ 5.849,25, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962391. 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; PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fê. Nova Iguaçu, 09/07/2026. E eu, Elaine Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/16229, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFDJ75769 TLI)