



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: 114848 / CNM: 089698.2.0114848-92 / Recibo: 144402 / Data da Certidão: 30/04/2026.

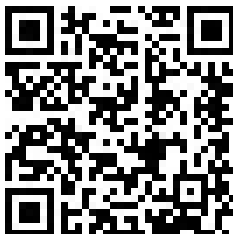
**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114848** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **Nova Iguaçu**. O referido é verdade e dá fé. Dada e passada nesta Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro. Eu, Adriano Rodrigues Viana, 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\$ 6,33 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,21.



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

**EFCA 84427 AAE**

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/PLUVZ-Y9CLY-JTBVB-YEA9N>



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**

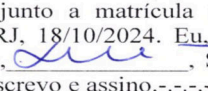
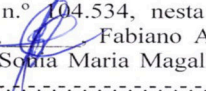
Livro: 2 / Matrícula: 114848 / CNM: 089698.2.0114848-92 / Recibo: 144402 / Data da Certidão: 30/04/2026.

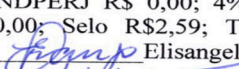
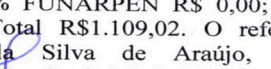
CNM: 089698.2.0114848-92

MATRÍCULA  
**114.848**

FICHA  
**01**

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

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 290 CASA 02 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 962679-4**, de utilização residencial, unidade térrea, sendo o pavimento composto de área externa de garagem, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, 1 banheiro, 1 quarto e área externa de fundos, com uma área construída de 33,75m², área livre com 18,84m², área total de 52,59m², equivalente a 33,333/100 avos do **Lote de terreno nº 16 (dezesseis), da quadra "L", da Rua 04**, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando com Terras do Espólio de Alfredo José Soares, 17,67m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 15, e 17,39m do lado direito confrontando com o Lote 17, com a área de 157,77m², situado no loteamento denominado "**Parque Marapicú II**", em **Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de a ISABELLA ESTRELA SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E INTERIORES LTDA EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 22.808.514/0001-00, com sede na Rua Getúlio Vargas, número 121, sala 1114, Centro, Nova Iguaçu/RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 13/05/2022 no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados-RJ, livro 383, fls.090/093, ato 027, devidamente registrada sob o R.4 em 07/12/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/234072, conforme Certidão de Habite-se nº 878/2024 datada de 06/09/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.6 em 18/10/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 17/10/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.534, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 18/10/2024. Eu,  Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-----

**R.1 – 114.848 - Protocolo: 141.270 - COMPRA E VENDA.** Nos termos do contrato por Instrumento Particular n.º 8.4444.3644467-5, 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 08/11/2024, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **LUCAS PAULO DE ALBUQUERQUE LIMA**, brasileiro, nascido em 07/10/2003, solteiro, operador de fábrica, portador da Carteira de Identidade nº 316884113 expedida em 01/02/2023 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob nº 185.671.537-00, residente na rua Ângelo de Gregório, 364 casa 01 Comendador Soares em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **ISABELLA ESTRELA SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E INTERIORES LTDA**, qualificada acima, neste ato representada por **STEPHANIE CORREIA NASCIMENTO**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, inscrita no CPF/MF sob o nº 157.013.997-02, residente na rua Di Cavalcante, nº 80, Rosa dos Ventos, Nova Iguaçu/RJ, conforme procuração lavrada em Notas em 21/09/2023, pelo Cartório do 4º Ofício de Nova Iguaçu/RJ (Lº 219 às 014), pelo valor ajustado de R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$18.294,58 através de recursos próprios; R\$19.114,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$147.591,42 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 2024/001950**, datada de 14/11/2024 (nº do controle de autenticidade 486.492.521.630), conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, onde consta a **inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 962679-4**. Foi realizada a consulta de indisponibilidade de bens em nome do(a) vendedor (a) sob o nº 01678.24.11.26.26.880, comprovando que até a presente data, nada consta em nome do(a) mesmo(a). 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. 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\$0,00; Selo R\$2,59; Total R\$1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/11/2024. Eu,  Elisângela Silva de Araújo, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/22741, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta legal da interventora, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781 a subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico: EEVM 10117 CUK).

**R.2 - 114.848 - Protocolo: 141.270 - 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 a fiduciária **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 Erick Guimaraes de Freitas, brasileiro, economista, inscrito no CPF sob nº 089.410.547-70, conforme procuração lavrada às folhas 079, do

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUVZ-Y9CLY-JTBVB-YEA9N>



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





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: 114848 / CNM: 089698.2.0114848-92 / Recibo: 144402 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0114848-92

MATRÍCULA  
114.848

FICHA  
01

livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 041, do livro 3598-P, em 22/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado as fls. 014/017, do livro 5067, em 23/05/2023, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LUCAS PAULO DE ALBUQUERQUE LIMA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$147.591,42; Valor total da dívida (financiamento) R\$147.591,42; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$185.000,00; Prazo total: 420 meses – Sistema de Amortização: PRICE; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 – Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$744,87; Tarifa de Administração: R\$0,00; Seguro: R\$25,70; Total: R\$770,57; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/12/2024; 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 a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 185.000,00. 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; DISTRIBUIÇÃO R\$39,89; Selo R\$2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/11/2024. Eu, *[assinatura]* Elisângela Silva de Araújo, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/22741, digitei. E eu *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta legal da interventora, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781 a subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico: EEVM 10118 MIT)

**Av.4- 114.848 – Protocolo: 144.664 - INTIMAÇÃO NEGATIVA.** Nos termos do Ofício nº 602239/2025 datado de 20 de junho de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 67044 e registrada sob o nº 66835, não foi entregue a Lucas Paulo de Albuquerque Lima - CPF nº 185.671.537-00, 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 11/09/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente, arquivada. 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\$ 1.054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 20/01/2026. Eu, *[assinatura]* Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFBG 36452 ASG )

**Av.4-114.848-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, **que no protocolo 144.664 onde se lê AV 04 leia-se AV 03, é não como constou.** O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 14/04/2026. Eu, *[assinatura]* Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/16229, digitei. E eu, *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-----

**Av.5 – 114.848 – Protocolo – 147.479 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 602239/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 31/03/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443644467-5, firmado em 08/11/2024, 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 2026/000534, número do Título 2026007647998 em 23/02/2026, no valor de R\$ 5.667,04, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962679. 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/PLUVZ-Y9CLY-JTBVB-YEA9N>



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





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: 114848 / CNM: 089698.2.0114848-92 / Recibo: 144402 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0114848-92

MATRÍCULA

114.848

FICHA

02

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/04/2026. E Eu *Etienne* Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu *Sônia* Sônia Maria Magalhães Emydio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -----  
----- (Selo Eletrônico EFCQ43662 WTM)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PLUVZ-Y9CLY-JTBVB-YEA9N>



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

