



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: 86829 / CNM: 089698.2.0086829-50 / Recibo: 143835 / Data da Certidão: 13/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **86829** 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, Ruan Lemos Maciel, 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\$ 6,33 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,21.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCF 61372 ZDS

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/7HH2R-6SSDU-3WKJ8-B6XPJ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 86829 / CNM: 089698.2.0086829-50 / Recibo: 143835 / Data da Certidão: 13/04/2026.

CNM: 089698.2.0086829-50

MATRÍCULA
86.829

FICHA
01

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

CASA 41 – TIPO “B”, a ser construída, com fração ideal de 1/81 avos do lote 02, da Rua Projetada “C”, geminada, constituída de dois pavimentos, composta de sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço e escada interligando os dois pavimentos, com 31,81m² de área à construir no pavimento térreo; 29,67m² de área à construir no 1º pavimento, totalizando 61,48m² de área à construir, com área comum de uso exclusivo de 30,08m² e área privativa de 57,40m², com direito a uso de 01 (uma) vaga de estacionamento e forma indeterminada; tendo o terreno uma área de 9.337,79m², começando no ponto 106, prosseguindo em linha levemente sinuosa no sentido Sudeste medindo 55,15m até o ponto 105. Daí segue por um segmento de circunferência no sentido Leste com R= 8,5m, medindo 10,89m até o ponto 104. Daí segue em linha reta no sentido Leste medindo 99,45m até o ponto 99. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 111,46m até o ponto 100. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 5,79m até o ponto 101. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 18,77m até o ponto 102. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 34,26m até o ponto 111. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 25,30m até o ponto 110. Daí seguindo em linha reta no sentido Sudoeste medindo 23,93m até o ponto 109. Daí seguindo em linha reta no sentido Sudeste medindo 1,75m até o ponto 108. Daí seguindo em linha reta no sentido Sudoeste medindo 22,70m até o ponto 107. Daí seguindo em linha reta no sentido Sudoeste medindo 18,48m retornando ao ponto 106. **Confrontantes:** entre os pontos 106 – 105 e 105 – 104: Rua Projetada “A”; entre os pontos 104 – 99: Rua Projetada “C”; entre os pontos 99 – 100, 100 – 101 e 101 – 102: Lote 20; entre os pontos 102 – 111: Avenida do Oleoduto; e entre os pontos 111 – 110, 110 – 109, 109 – 108, 108 – 107 e 107 – 106: Lote 22; oriundo do loteamento da Gleba R2, objeto do R-3 da matrícula nº 86.392, situada no **Condomínio “Jardim Paradiso II”, em Cabuçu, Município de Nova Iguaçu-RJ, de propriedade da CR2 JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 09.451.431/0001-49, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 643, salas 603 a 608 (parte), Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, adquirido por título devidamente registrado no R-2 da matrícula nº 86.392, ficha 01, neste Cartório, bem como memorial de incorporação registrado no R-1 da matrícula nº 86.661, neste Cartório. Nova Iguaçu, 16 de setembro de 2008. Eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Escrevente Substituta, digitei e subscrevi.-----

AV-1-86.829: (Protocolo nº 105.416) – Nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora e proprietária, datado de 05/11/2010, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar a **Convenção de Condomínio “Jardim Paradiso II”,** situado no Lote 2 da Rua Projetada “C”, do loteamento Jardim Paradiso, bairro Campo Alegre, Nova Iguaçu – RJ, datada de 01/11/2010, registrada no Livro 3 – Auxiliar, a fls. 126, sob o nº 233, neste Cartório. Nova Iguaçu, 22 de novembro de 2010. Eu, _____ (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (JUCIANE JUSTINO DA SILVA VITAL), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-2-86.829: (Protocolo nº 105.526) – Nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora, datado de 14/12/2010, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar que as áreas a serem construídas no pavimento térreo e no 1º pavimento foram alteradas de 31,81m² e 29,67m², respectivamente, **para 28,78m², cada, totalizando 57,56m² de área à construir**, conforme certidão de habite-se nº 930/2010, datada de 19/11/2010 e projeto arquitetônico aprovado em 16/12/2010, através do processo nº 07/311771, ambos da Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu-RJ, arquivados. Nova Iguaçu, 15 de dezembro de 2010. Eu, _____ (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (JUCIANE JUSTINO DA SILVA VITAL), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-3-86.829: (Protocolo nº 105.527) – Nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora, datado de 14/12/2010, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar que a Rua Projetada “C” teve sua denominação alterada para **Rua Doutor Sergio Arouca**, conforme certidão de habite-se nº 930/2010, datada de 19/11/2010, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu-RJ, arquivada. Nova Iguaçu, 16 de dezembro de 2010. Eu, _____ (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (JUCIANE JUSTINO DA SILVA VITAL), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HH2R-6SSDU-3WKJ8-B6XPJ>



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: 86829 / CNM: 089698.2.0086829-50 / Recibo: 143835 / Data da Certidão: 13/04/2026.

MATRÍCULA
86.829

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0086829-50

AV-4-86.829: (Protocolo nº 105.541) – Nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora e proprietária, datado de 25/11/2010, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar a construção da **CASA 41 – Tipo “B”**, legalizada e em condição de habitabilidade, através do processo nº 2007/311771, conforme certidão de habite-se nº 930/2010, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 19/11/2010 e CND do INSS nº 001272010-17060981, datada de 07/12/2010, arquivadas. Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2010. Eu, *[assinatura]* (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, *[assinatura]* (JUCIANE JUSTINO DA SILVA VITAL), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

R-5-86.829: (Protocolo nº 108.019) – Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária vinculada a empreendimento – Programa carta de crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador(es) e devedor(s), com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 28/08/2012, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **KARINE PEREZ DOS PASSOS**, brasileira, solteira, artesã, inscrita no CPF/MF sob o nº 058.815.817-84, residente e domiciliado na Rua Antonio Pereira Magalhães, 301, Dom Rodrigo, em Nova Iguaçu-RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 107.600,00 (cento e sete mil e seiscentos reais). Foram apresentadas a certidão de isenção de ITBI nº 2012/001484, datada de 14/09/2012 e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a Consulta de Informação sobre Indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob nº 0167812092718184, certificando que até 27/09/2012 nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 03 de outubro de 2012. Eu, *[assinatura]* (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, *[assinatura]* (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

R-6-86.829: (Protocolo nº 108.019) – Nos termos do instrumento acima indicado, **KARINE PEREZ DOS PASSOS**, acima qualificado, na condição de FIDUCIANTE, com o escopo de garantia, transferiu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor da garantia fiduciária é de **R\$ 107.600,00** para ser paga da seguinte forma: R\$ 20.919,69 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 22.236,00 com desconto concedido diretamente pelo FGTS e o restante em 300 prestações mensais e consecutivas de R\$ 483,33; FGAB de R\$ 9,65; totalizando R\$ 492,98, calculadas segundo o SAC-Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa nominal de juros de 5,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1163% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 28/09/2012, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os devedor(es)/fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Nova Iguaçu, 03 de outubro de 2012. Eu, *[assinatura]* (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, *[assinatura]* (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV.7/MATRÍCULA: 86.829 PROTOCOLO 134133 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 344693/2023 datado de 14 de fevereiro de 2023 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/SU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **KARINE PEREZ DOS PASSOS**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 855552319807-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1107/2023 (continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HH2R-6SSDU-3WKJ8-B6XPJ>



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: 86829 / CNM: 089698.2.0086829-50 / Recibo: 143835 / Data da Certidão: 13/04/2026.

MATRÍCULA
86.829

FICHA
02

CNM: 089698.2.0086829-50

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da ficha 01

de 09/05/2023, 1108/2023 de 10/05/2023 e 1109/2023 de 11/05/2023. Emol.: R\$ 633,19; FETJ R\$ 126,63; FUNPERJ R\$ 31,65; FUNDPERJ R\$ 31,65; FUNARPEN R\$ 25,32; PMCMV R\$ 12,66; ISS R\$ 31,65; SELO R\$ 2,48; PRENOTAÇÃO R\$ 41,70. Total R\$ 936,93. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29 de junho de 2023. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EENS 34306 MUT

Sonia Maria Magalhães Emygdio

Substituta

Av.7 - 86.829 - Protocolo: 137.213 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 344693/2023-CESAV/BU, datado de 28/12/2023 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 85552319807-0 firmado em 28/08/2012 registrado no R.6 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-CEF**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2023/004029, número do Título 2023/01204745 em 19/12/2023, no valor de R\$ 3.524,10, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 900612. Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 26,52; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59; PRENOTAÇÃO R\$ 43,64. Total R\$ 981,13. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 24 de janeiro de 2024. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, digitei, subscrevo e assino.-----Selo eletrônico EEQH 02307 MMY

Sonia Maria Magalhães Emygdio

Substituta

Av.09 -86.829-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 137.213 onde se lê AV 07 leia-se AV 08, e não como constou.** O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 30/03/2026. Eu, Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/16229, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HH2R-6SSDU-3WKJ8-B6XPJ>