



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: 87947 / CNM: 089698.2.0087947-91 / Recibo: 143662 / Data da Certidão: 14/04/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **87947** 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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.  
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpgerj: 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  
**EFCF 61478 TFQ**

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/QL993-EY8NC-TGSB8-3UWCY>



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: 87947 / CNM: 089698.2.0087947-91 / Recibo: 143662 / Data da Certidão: 14/04/2026.

MATRÍCULA  
87.947

FICHA  
01

2ª via

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Reproduzida dia 04 de Fevereiro de 2022.

**CASA 08 – TIPO “C”, a ser construída**, com fração ideal de 1/72 avos do lote 16, 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 30,10m<sup>2</sup> de área à construir no pavimento térreo; 30,10m<sup>2</sup> de área à construir no 1º pavimento, totalizando 60,20m<sup>2</sup> de área à construir, com área comum de uso exclusivo de 12,17m<sup>2</sup> e área privativa de 58,29m<sup>2</sup>, com direito a uso de 01 (uma) vaga de estacionamento e forma indeterminada; tendo o terreno uma área de 9.839,28m<sup>2</sup>, começando no ponto 88, prosseguindo em linha reta no sentido Norte medindo 36,01m até o ponto 89. Daí segue em segmento de reta no sentido Leste medindo 38,83m até o ponto 90. Daí segue em linha reta no sentido Norte medindo 8,45m até o ponto 91. Daí segue em linha reta no sentido Leste medindo 26,55m até o ponto 92. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 17,84m até o ponto 93. Daí segue em linha reta levemente sinuosa no sentido Sudeste medindo 102,24m até o ponto 86. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 80,38m até o ponto 85. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 80,27m até o ponto 87. Daí segue em um segmento de circunferência de R = 41,48m no sentido Noroeste medindo 30,48m retornando ao ponto 88. **Confrontantes:** entre os pontos 88 – 87, 87 – 85: Rua Projetada “C”; entre os pontos 85 – 86: Lote 14; entre os pontos 86 – 93: Estrada do Mato Grosso; e entre os pontos 93 – 92, 92 – 91, 91 – 90, 90 – 89, 89 – 88: Lote 18; oriundo do loteamento da Gleba R2, objeto do R-3 da matrícula nº 86.392, situada no **Condomínio “Jardim Paradiso XVI”,** 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 633, 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 86.675, neste Cartório. Nova Iguaçu, 17 de setembro de 2008. Eu, (Luana Mendonça de Stefano), Escrevente Substituta, digitei e subscrevi.-----

**AV-1-87.947:** Certifico que nos termos do requerimento firmado pela proprietária CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por seus diretores Rogério Furtado Moreira e Felipe Alves Costa, datado de 10/12/2012, com firmas reconhecidas, a incorporação na qual integra o imóvel objeto desta matrícula **submete-se ao regime de afetação**, conforme requerimento retro mencionado averbado no AV-3 da matrícula 86.675, neste Cartório. Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2012. Eu, (Juli Ane Dias), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Luana Mendonça de Stefano, Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

**AV-2-87.947:** (Protocolo nº 108.611) – Nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda., na qualidade incorporadora e proprietária, datado de 27/11/2012, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar o seguinte: 1) a área total a ser construída foi alterada de 60,20m<sup>2</sup> para **58,40m<sup>2</sup>**; 2) a Rua Projetada “C” teve sua denominação alterada para **Rua Doutor Sergio Arouca**; e 3) a construção da **CASA 08 – Tipo “C”,** legalizada e em *condição de habitabilidade*, através do processo nº 2007/311771; tudo conforme certidão de habite-se nº 861/2012, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 09/11/2012 e CND do INSS nº 001732012-17060061, datada de 27/08/2012, arquivadas. Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2012. Eu, (José Luís Ferreira dos Santos), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, (Luana Mendonça de Stefano), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----Selo RTZ 79316 NTQ

**AV-3-87.947:** Certifico que nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora e proprietária, datado de 15/04/2013, com firma reconhecida, a **Convenção de Condomínio do “Jardim Paradiso XVI”,** situado no Lote 16, do loteamento Jardim Paradiso, bairro Campo Alegre, Nova Iguaçu – RJ, datada de 13/12/2012, foi registrada no Livro 3 – Auxiliar, fls. 131v, sob o nº 263, neste Cartório. Nova Iguaçu, 22 de maio de 2013. Eu, (José Luís Ferreira dos Santos), Escrevente Autorizado, digitei e subscrevi.-----

**R-4-87.947:** (Protocolo nº 111.504) – Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade concluída, mútuo em alienação fiduciária em garantia – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV- Recursos FGTS, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(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 e do Programa Nacional de (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL993-EY8NC-TGSB8-3UWCY>

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

ridigital



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**

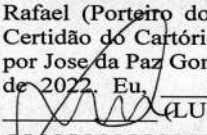
Livro: 2 / Matrícula: 87947 / CNM: 089698.2.0087947-91 / Recibo: 143662 / Data da Certidão: 14/04/2026.

MATRÍCULA  
87.947

FICHA  
01v

Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma das Leis nº 11.977 e 12.424, de 07 de julho de 2009 e 16 de junho de 2011, respectivamente, datado de 30/06/2014, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **RAFAEL FERNANDO DE LIMA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade CI nº 267240695, expedida por SECC/RJ em 19/03/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.173.688-74, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora Aparecida, nº 96, SB1, Penha – Rio de Janeiro/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 99.900,00 (noventa e nove mil e novecentos reais). Foram apresentadas a certidão de isenção de ITBI nº 2014/000929, datada de 21/07/2014 e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob o nº 0167814082535838, certificando que até 25/08/2014, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 26 de agosto de 2014. Eu(Simone Santa Rosa Rodrigues), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, (José Luís Ferreira dos Santos), Substituto do Tabelião, subscrevi.-----.(Selo Eletrônico EAMC 19112 FXB)

**R-5-87.947:** (Protocolo nº 111.504) – Nos termos do instrumento acima indicado, **RAFAEL FERNANDO DE LIMA**, 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\$ 98.420,00**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 1.480,01 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 6.584,32 com saldo da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es), R\$ 5.655,00 com desconto concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 634,38; FGAB de R\$ 12,93; totalizando R\$ 647,31, calculadas segundo ao SAC – Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, vencendo-se a primeira prestação trinta dias após a data deste contrato e as demais nos 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, 26 de agosto de 2014. Eu,(Simone Santa Rosa Rodrigues), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luís Ferreira dos Santos), Substituto do Tabelião, subscrevi.-----.(Selo Eletrônico EAMC 19113 ZIQ)

**AV-6-87.947:** (Protocolo n.º 127.063) – **INTIMAÇÃO NEGATIVA** – Nos termos do Ofício n.º 150316/2020 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU datado de 01/07/2020, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação sob o nº 74.017, datada em 31/08/2020 não foi entregue a RAFAEL FERNANDO DE LIMA, a saber: que nos dias 23/09/2020, 24/09/2020, 25/09/2020 às 15h55min, 10h05min e 13h52min, cheguei ao endereço indicado fui atendido por: Rafael (Porteiro do condomínio) que informou que o notificado e desconhecido no endereço, conforme Certidão do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/ RJ, datada de 26/10/2020, assinada por Jose da Paz Gonçalves, Responsável pelo expediente, Mat. 94/0736, arquivada. Nova Iguaçu, 03 de março de 2022. Eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo.-----.(Selo Eletrônico EEBV 97366 ZIT)

**Av.7 – 87.947 – Protocolo: 141.578 - INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 548456/2024, datado de 04 de Dezembro de 2024, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **RAFEL FERNANDO DE LIMA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 85555306379-3.  
(Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL993-EY8NC-TGSB8-3UWCY->



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: 87947 / CNM: 089698.2.0087947-91 / Recibo: 143662 / Data da Certidão: 14/04/2026.

MATRÍCULA  
87.947

FICHA  
02

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

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\$ 562,23; FETJ R\$ 112,44; FUNPERJ R\$ 28,11; FUNDPERJ R\$ 28,11; FUNARPEN R\$ 33,73; PMCMV R\$ 11,24; ISS R\$ 28,11; selo R\$ 3,27; Total R\$ 807,24. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 13/02/2026. Eu, , Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFBP 75023 SYY )

**Av.8 – 87.947 – Protocolo – 147.396 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício n° 548456/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 24/03/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia n° 85553063779-3, firmado em 30/06/2014, registrado no R.5 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 n° 2026/000845, número do Título 202600879948 em 12/03/2026, no valor de R\$ 3.476,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o n° 906843. Emol.: R\$ 711,95; FETJ R\$ 142,39 FUNPERJ R\$ 60,51; FUNDPERJ R\$ 60,51; FUNARPEN R\$ 42,71; PMCMV R\$ 14,23; ISS R\$ 35,59; FUNPGALERJ:7,11; FUNPGT:7,11 FUNDACPGUERJ:7,11; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1.092,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 13/04/2026. E Eu , Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ n° 94/16229, digitei. E eu , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ n° 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFCF61387 AJA )

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL993-EY8NC-TGSB8-3UWCY>



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

