



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: 87645 / CNM: 089698.2.0087645-27 / Recibo: 140134 / Data da Certidão: 02/01/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **87645** 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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

**EFBG 35420 GCA**

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/TTADX-5P9D7-4P8TX-WQW97>

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](http://www.ridigital.org.br)

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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ  
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com  
Telefone: (21)3862-4470

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 87645 / CNM: 089698.2.0087645-27 / Recibo: 140134 / Data da Certidão: 02/01/2026.

MATRÍCULA  
87.645

FICHA  
01

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

**CASA 56 – TIPO “B”**, a ser construída, com fração ideal de 1/94 avos do lote 12, da Rua Projetada “A”, 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 a construir no pavimento térreo; 29,67m² de área a construir no 1º pavimento, totalizando 61,48m² de área a construir, com área comum de uso exclusivo de 32,61m² 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 10.683,54m², começando no ponto 82, prosseguindo em linha reta no sentido Sudeste medindo 39,27m até o ponto 81. Daí segue em segmento de circunferência de R = 7,50m, no sentido Sudoeste medindo 11,81m até o ponto 80. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 21,91m até o ponto 79. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 23,53m até o ponto 71. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 9,00m até o ponto 159. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 3,65m até o ponto 158. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 38,19m até o ponto 72. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 8,45m até o ponto 73. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 61,41m até o ponto 74. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 5,89m até o ponto 75. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 22,17m até o ponto 76. Daí segue em linha sinuosa no sentido Noroeste medindo 105,77m até o ponto 84. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 30,18m até o ponto 83. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 88,25m retornando ao ponto 82. Confrontantes: entre os pontos 82 – 81, 81 – 80, 80 – 79, 79 – 71; Rua Projetada “A”; entre os pontos 71 – 159, 159 – 158, 72 – 73, 73 – 74, 74 – 75, 75 – 76; Lote 19; entre os pontos 76 – 84; Estrada do Mato Grosso; e entre os pontos 84 – 83, 83 – 82; Lote 14; oriundo do loteamento da Gleba R2, objeto do R-3 da matrícula nº 86.392, situada no Condomínio “Jardim Paradiso XII”, 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 86.671, neste Cartório, Nova Iguaçu, 17 de setembro de 2008. Eu, \_\_\_\_\_ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Escrevente Substituta, digitei e subscrevi.

**AV-1-87.645:** 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-4 da matrícula 86.671, neste Cartório, Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2012. Eu, \_\_\_\_\_ (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi.

**AV-2-87.645:** (Protocolo nº 108.792) – 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 61,48m² para 57,56m²; 2) a Rua Projetada “A” teve sua denominação alterada para **Rua Doutor Albert Sabiu**; e 3) a construção de **CASA 56 – Tipo “B”**, legalizada e em *condição de habitabilidade*, através do processo nº 2007/311771; tudo conforme certidão de habite-se nº 857/2012, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 09/11/2012 e CND do INSS nº 01222012-17060046, datada de 22/08/2012, arquivadas. Nova Iguaçu, 21 de janeiro de 2013. Eu, \_\_\_\_\_ (JULIANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, \_\_\_\_\_ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi.

**AV-3-87.645:** 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 XII”**, situado no Lote 12, do loteamento Jardim Paradiso, bairro Campo Alegre, Nova Iguaçu – RJ, datada de 13/12/2012, foi registrada no Livro 3 – Auxiliar, fls. 130v, sob o nº 259,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TTADX-5P9D7-4P8TX-WQW97>



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

# Cartório 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: 87645 / CNM: 089698.2.0087645-27 / Recibo: 140134 / Data da Certidão: 02/01/2026.

CNM: 089698.2.0087645-27

MATRÍCULA  
87.645

FICHA  
01v

neste Cartório, Nova Iguaçu, 22 de maio de 2013, Eu, JULI ANE DIAS (JULI ANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Escrevente Autorizado, subscrevi.

**R-4-87.645:** (Protocolo nº 113.803) – Nos termos do contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo com alienação fiduciária em garantia – programa minha casa, minha vida – PMCMV – recursos do FGTS, 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 30/07/2015, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **DIEGO DE OLIVEIRA FERNANDES**, brasileiro, solteiro, militar, portador da carteira de identidade CI 205126733, expedida por SECCRJ em 28/03/2011 e do CPF 109.018.207-41, residente e domiciliado em Rua Wilson Friaia, 249, Cosmorama, em Mesquita/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais). Foi apresentada a certidão de isenção de ITBI nº 2015/001356, datada de 21/08/2015, e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob o nº 0167815091144120, certificando que até 21/09/2015, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 14 de setembro de 2015. Eu, JULI ANE DIAS (JULI ANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico EBDZ 07521 LDQ

**R-5-87.645:** (Protocolo nº 113.803) – Nos termos do instrumento acima indicado, **DIEGO DE OLIVEIRA FERNANDES**, 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/MP nº 00.369.305/0001-04, na qualidade de FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor da garantia fiduciária é de R\$ 108.000,00 para ser paga da seguinte forma: R\$ 15.893,93 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 2.113,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 754,39, Seguro R\$ 15,38, totalizando R\$ 769,77, calculadas segundo SAC – Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa nominal de juros de 6,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,1679% ao ano, vencendo-se a primeira prestação a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste contrato 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, 14 de setembro de 2015. Eu, JULI ANE DIAS (JULI ANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico EBDZ 07522 GGL

**AV.6 - 87.645 - PROTOCOLO 142.328 - INTIMAÇÃO NEGATIVA.** Nos termos do Ofício nº 563911/2025 datado de 05/02/2025 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 44033 e registrada sob o nº 77027, foi procedida a diligência no endereço cito: Rua Doutor Albert Sabín, 0, It 12, casa 56, Campo Alegre em Nova Iguaçu/RJ, com a finalidade de notificar: DIEGO DE OLIVEIRA FERNANDES - CPF Nº 109.018.207-41. No dia 06/03/2025 as 10:25min, 11/03/2025 as 14:40min, e 14/03/2025 as 13:10min, fui ao endereço indicado e o notificado estava ausente nas 3 tentativas efetuadas. Encontrava-se em lugar incerto e não sabido. O referido é verdade e dou fé. Sendo assim, dou a presente notificação como NEGATIVA, conforme Certidão do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu / RJ, datada de 19 de março de 2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista (Continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TTADX-5P9D7-4P8TX-WQW97>

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: 87645 / CNM: 089698.2.0087645-27 / Recibo: 140134 / Data da Certidão: 02/01/2026.

CNM: 089698.2.0087645-27

MATRÍCULA  
87.645

FICHA  
02

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

Escrevente, arquivada. Emol.: R\$ 588,68; FETJ R\$ 117,73; FUNPERJ R\$ 29,43; FUNDPERJ R\$ 29,43; FUNARPEN R\$ 35,32; PMCMV R\$ 11,77; ISS R\$ 29,43; Selo R\$ 2,71; Total R\$ 844,50. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 23/09/2025. 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 EEZT.20792.LIIV.)

**Av.7 - 87.645 - Protocolo - 146.145 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 563911 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 06/11/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 855553468826-0, firmado em 30/072015, 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 nº 2025/003280, número do Título 202501134082 em 24/10/2025, no valor de R\$ 3554,93, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 906637. Emol.: R623,09; 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\$ 2,87; Total R\$ 893,86. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29/12/2025. E Eu *[assinatura]* Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFBG35074 GFK)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TTADX-5P9D7-4P8TX-WQW97>



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

