

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: 87504 / CNM: 089698.2.0087504-62 / Recibo: 138324 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **87504** 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, Josiane de Souza Salgueiro, 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

EFAC 93114 YEN

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

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: 87504 / CNM: 089698.2.0087504-62 / Recibo: 138324 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0087504-62

MATRÍCULA
87.504

FICHA
01

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

CASA 05 – TIPO “A”, a ser construída, com fração ideal de 1/90 avos do lote 11, da Rua Projetada “B”, geminada, constituída de dois pavimentos, composta de sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço e escada interligando os dois pavimentos com 26,98m² de área a construir no pavimento térreo, 26,98m² de área a construir no 1º pavimento, totalizando 53,96m² de área a construir, com área comum de uso exclusivo de 13,16m² e área privativa de 54,88m², com direito a uso de 01 (uma) vaga de estacionamento e forma indeterminada; tendo o terreno uma área de 9.929,75m², começando no ponto 39, prosseguindo em linha reta no sentido Oeste medindo 44,48m até o ponto 40. Dai segue em segmento de reta no sentido Noroeste, medindo 2,43m até o ponto 41. Dai segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 26,67m até o ponto 42. Dai segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 81,79m até o ponto 48. Dai segue em linha reta no sentido Leste medindo 40,40m até o ponto 47. Dai segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 17,30m até o ponto 160. Dai segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 16,60m até o ponto 161. Dai segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 85,80m até o ponto 46. Dai segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 37,70m até o ponto 45. Dai segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 6,84m até o ponto 44. Dai segue em linha reta no sentido Oeste medindo 64,22m até o ponto 43. Dai segue em um segmento de circunferência de R = 12,50m, no sentido Oeste medindo 20,39m retornando ao ponto 39. **Confrontantes:** entre os pontos 39 – 40, 40 – 41, 41 – 42: Lote 09; entre os pontos 42 – 48: Gleba R1; entre os pontos 48 – 47, 47 – 160, 160 – 161: Lote 27; entre os pontos 161 – 46: Av. Santa Cruz; entre os pontos 46 – 45, 45 – 44, 44 – 43: Lote 15 e entre os pontos 43 – 39: Rua Projetada “B”; oriundo do loteamento da Gleba R2, objeto do R-3 da matrícula nº 86.392, situada no **Condomínio “Jardim Paradiso XI”, 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 86.670, neste Cartório. Nova Iguaçu, 17 de setembro de 2008. Eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Escrevente Substituta, digitei e subscrevi.-----**

AV-1-87.504: 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 86.670, neste Cartório. Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2012. Eu, _____ (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-2-87.504: (Protocolo nº 108.788) – 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 53,96m² para 54,92m²; 2) a Rua Projetada “B” teve sua denominação alterada para **Rua Doutor Johann Heinrich Pestalozzi**; e 3) a construção da **CASA 05 – Tipo “A”,** legalizada e em *condição de habitabilidade*, através do processo nº 2007/311771; tudo conforme certidão de habite-se nº 856/2012, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 09/11/2012 e CND do INSS nº 001322012-17060601, datada de 22/08/2012, arquivadas. Nova Iguaçu, 14 de janeiro de 2013. Eu, _____ (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-3-87.504: 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 XI”,** situado no Lote 11, do loteamento Jardim Paradiso, bairro Campo Alegre, Nova Iguaçu – RJ, datada de 13/12/2012, foi registrada no Livro 3 – Auxiliar, fls. 132, sob o nº 267 neste Cartório. Nova Iguaçu, 22 de maio de 2013. Eu, _____ (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES),

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: 87504 / CNM: 089698.2.0087504-62 / Recibo: 138324 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0087504-62

MATRÍCULA
87.504

FICHA
01v

Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Jose Luis Ferreira dos Santos (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Escrevente Autorizado, subscrevi

Jose Luis Ferreira dos Santos
Escrevente Autorizado
CTPS 22725/240 SP

AV-4-87.504: (Protocolo nº 115.797) - Nos termos do requerimento da proprietária, firmado por seus diretores André Strauss Vasques e Khrislla Pimentel Assunção, datado de 05/07/2016, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar a mudança de sede da CR2 JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS LTDA, para a **Rua da Alfândega, nº 90, grupo 602 (parte), Centro - Rio de Janeiro/RJ**, conforme cópia autenticada da 16ª Alteração do Contrato Social, datado de 07/01/2016, e do comprovante de inscrição e de situação cadastral emitido em 30/08/2016, apresentados e arquivados. Nova Iguaçu, 30 de agosto de 2016. Eu, SR (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosineia Francisco (ROSINÉIA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi.-(Selo Eletrônico EBSA 10597 HFA)

Rosineia Francisco
Tabeliã Substituta
CTPS: 27460 - S:508

R-5-87.504: (Protocolo nº 115.701) - 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 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 Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, datado de 22/04/2016, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **FABIO LINS ANDRADE**, brasileiro, solteiro, supervisor, portador da carteira de identidade nº 209567783, expedida por SSP/RJ em 18/03/2002, inscrito no CPF/MF sob o nº 124.526.587-31, residente e domiciliado na Rua Doutor Sergio Arouca, 6, Ca129, Campo Alegre, Nova Iguaçu - RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 96.500,00 (noventa e seis mil e quinhentos reais). Foram apresentadas a certidão de isenção de ITBI nº 2016/001315, datada de 21/06/2016 e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob nº 0167816083100509, certificando que até 31/08/2016, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 01 de setembro de 2016. Eu, Bruna (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Juciane Justino da Silva (JUCIANE JUSTINO DA SILVA), Tabeliã Substituta, subscrevi.-(Selo Eletrônico EBSA 10987 WLJ)

R-6-87.504: (Protocolo nº 115.701) - Nos termos do instrumento acima indicado, FABIO LINS ANDRADE, 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 **RS 96.000,00** para ser paga da seguinte forma: R\$ 2.899,01 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 5.300,99 com saldo da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es); R\$ 14.552,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 481,41; seguro R\$ 15,49; totalizando R\$ 496,90, calculadas segundo o SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 22/05/2016, 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, 01 de setembro de 2016. Eu, Bruna (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Juciane Justino da Silva (JUCIANE JUSTINO DA SILVA), Tabeliã Substituta, subscrevi.-(Selo Eletrônico EBSA 10986 NYP)

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

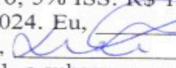
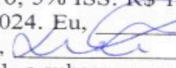
CERTIDÃO


Livro: 2 / Matrícula: 87504 / CNM: 089698.2.0087504-62 / Recibo: 138324 / Data da Certidão: 30/10/2025.

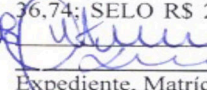
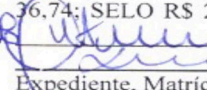
MATRÍCULA
87.504

FICHA
02

CNM: 089698.2.0087504-62
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

R.7 - 87.504 - Protocolo:138345 - PENHORA: Em cumprimento ao Termo de Penhora de Imóvel datado de 15/06/2022, assinado pela M.M. Dr.ª Cristina de Araujo Goes Lajchter, Juíza de Direito do Cartório da 6ª Vara Cível de Nova Iguaçu-RJ, extraído dos Autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial n.º 0120617-06.2019.8.19.0038, onde figuram como Exequente: **Condomínio Jardim Paradiso XI e como Executado: FABIO LINS ANDRADE, qualificado no R-5, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula**, para pagamento de um débito no valor de R\$ 6.541,23 (seis mil quinhentos e quarenta e um reais e vinte e três centavos). O gravame recai tão somente sobre os direitos do devedor fiduciante, conforme o artigo 1.214 do Código de Normas da CGJ-RJ. Emol: R\$ 258,42; 20% FETJ: R\$ 51,68; 5% FUNPERJ: R\$ 12,92; 5% FUNDPERJ: R\$ 12,92; 4% FUNARPEN: R\$ 15,50; 2% PMCMV: R\$ 5,16; 5% ISS: R\$ 12,92; Selo: R\$ 2,59; Total: R\$ 372,11. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 09/05/2024. Eu, , Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matrícula CGJ/RJ n° 94/5729, digitei. E eu, , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, matrícula CGJ n° 94/781, a subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EESF 91272 BUI)-----

Av.8: 87.504 Protocolo 138.151 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício n° 469270/2024 datado de 27 de Março 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: **FABIO LINS ANDRADE**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional n° 855553623385-6. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações n°s 1409/2024 de 23/07/2024, 1410/2024 de 24/07/2024 e 1411/2024 de 25/07/2024. 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\$ 2,59; PRENOTAÇÃO R\$ 44,22. Total R\$ 850,78. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10 de outubro de 2024. Eu , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEUT 06472 NIC.-----

Av.9 - 87.504 - Protocolo - 145.477 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício n° 469270/2024- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 16/07/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia n° 855553623385-6, firmado em 22/04/2016, 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, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia n° 2025/000984, número do Título 202500848712 em 20/03/2025, no valor de R\$ 3.805,95, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o n° 906510 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\$ 2,87; Total R\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/10/2025. 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 EFAC 92526 CPO)-----