



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: 88341 / CNM: 089698.2.0088341-73 / Recibo: 137978 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **88341** 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 93800 MFB

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/J3ZH4-RRAZ5-PKWXR-NVEMX>

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: 88341 / CNM: 089698.2.0088341-73 / Recibo: 137978 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089698.2.0088341-73

MATRÍCULA
88.341

FICHA
01

CNM: 089698.2.0088341-73
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

CASA 63 – TIPO “B”, a ser construída, com fração ideal de 1/138 avos do lote 18, 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 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 24,15m² 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 16.378,33m², começando no ponto 63, prosseguindo em linha reta no sentido Sul medindo 11,66m até o ponto 64. Daí segue por uma linha reta no sentido Sudeste medindo 13,60m até o ponto 65. Daí segue em um segmento de reta no sentido Nordeste medindo 30,69m até o ponto 66. Daí segue em linha de reta no sentido Sudeste medindo 61,70m até o ponto 67. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 1,50m até o ponto 68. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 26,90m até o ponto 69. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 124,20m até o ponto 78. Daí segue em um segmento de circunferência no sentido Norte com R = 13,00m, medindo 27,20m até o ponto 77. Daí seguindo em linha levemente sinuosa no sentido Noroeste medindo 91,95m até o ponto 76. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 22,17m até o ponto 75. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 5,89m até o ponto 74. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 61,41m até o ponto 73. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 8,45m até o ponto 72. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 38,19m até o ponto 158. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 9,00m até o ponto 71. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 10,67m até o ponto 70. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 32,86m retornando ao ponto 63. Confrontantes: entre os pontos 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69: Lote 17; entre os pontos 69 e 78: Avenida Santa Cruz; entre os pontos 78, 77 e 76: Rua Projetada “D”; entre os pontos 76, 75, 74, 73, 72, 158, 159 e 71: Lote 12; entre os pontos 71, 70 e 63: Rua Projetada “A”; oriundo do loteamento da Gleba R2, objeto do R-3 da matrícula nº 86.392, situada no **Condomínio “Jardim Paradiso XIX”, 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 86.678, neste Cartório, Nova Iguaçu, 17 de setembro de 2008. Eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Escrevente Substituta, digitei e subscrevi. _____**

AV-1-88.341: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea “a”, da Lei nº 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta possui uma **fração ideal de 1/134 avos do lote 19, da Rua Projetada “A”,** e não como constou. Nova Iguaçu, 26 de abril de 2011. Eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, digitei e subscrevi. _____

AV-2-88.341: Certifico que nos termos do requerimento firmado pela proprietária **Luana M. de Stefano**, inscrita no CPF nº 299.111.140-8, **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 86.678, neste Cartório. Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2012. Eu, _____ (JULIANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, _____ (LUANA MENDONÇA DE STEFANO), Substituta do Tabelião, subscrevi. _____

AV-3-88.341: (Protocolo nº 108.779) – 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 Sabin**; e 3) a construção da **CASA 63 – Tipo “B”,** legalizada e em **condição de habitabilidade**, através do processo nº 2007/311771; tudo conforme certidão de habite-se nº 864/2012, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 09/11/2012 e CND do INSS nº 001522012-17060621, 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. _____

IMPRESSÃO
RHS457 AIS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3ZH4-RRAZ5-PKWXR-NVEMX>



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: 88341 / CNM: 089698.2.0088341-73 / Recibo: 137978 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089698.2.0088341-73

MATRÍCULA
88.341

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0088341-73

AV-4-88.341: 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 XIX"**, situado no Lote 19, 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 266, neste Cartório. Nova Iguaçu, 22 de maio de 2013. Eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura] (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Escrevente Autorizado, subscrevi. ----- José Luis Ferreira dos Santos Escrevente Autorizado CTPS 22725/240 SP

AV-5-88.341: (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, [assinatura] (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura] (ROSINÉA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi. ----- Rosineia Francisco Tabeliã Substituta CTPS: 27460 - S:508

R-6-88.341: (Protocolo nº 115.645) - 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 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 13/05/2016, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **STEPHANIE DOS SANTOS MACHADO**, brasileira, solteira, recepcionista, portadora da carteira de identidade nº 296274392, expedida por SECC/RJ em 10/07/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 171.588.557-08, residente e domiciliada em Rua Pinare, 18, Jardim Delamar, Japeri - RJ, e **SAMANTA RODRIGUES DA COSTA**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, portadora de carteira de identidade nº 498912723, expedida por SSP/SP em 16/05/2008 e inscrita no CPF/MF sob o nº 409.801.728-88, residente e domiciliada em Rua Pinare, 18, Jardim, Delamar, Japeri - RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 117.800,00 (cento e dezessete mil e oitocentos reais). Foram apresentadas a certidão de isenção de ITBI nº 2016/001313, datada de 20/06/2016 e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob nº 0167816083110873, certificando que até 31/08/2016, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 02 de setembro de 2016. Eu, [assinatura] (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura] (ROSINÉA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi. ----- Rosineia Francisco Tabeliã Substituta CTPS: 27460 - S:508

R-7-88.341: (Protocolo nº 115.645) - Nos termos do instrumento acima indicado, STEPHANIE DOS SANTOS MACHADO e SAMANTA RODRIGUES DA COSTA, acima qualificadas, na condição de FIDUCIANTES, com o escopo de garantia, transferiram 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\$ 119.700,00** para ser paga da seguinte forma: R\$ 14.301,01 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 23.963,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 451,59; seguro R\$ 16,69; totalizando R\$ 468,28, calculadas segundo a TP - Tabela Price, à taxa nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 13/06/2016, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3ZH4-RRAZ5-PKWXR-NVEMX>



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: 88341 / CNM: 089698.2.0088341-73 / Recibo: 137978 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089698.2.0088341-73

MATRÍCULA
88.341

FICHA
02

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

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, 02 de setembro de 2016. Eu, Bruna (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosineia Francisco (ROSINEIA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi.-----Selo Eletrônico EBSA 11008 IQL

Rosineia Francisco
Tabeliã Substituta
CTPS: 27460 - 5:529

AV.8/MATRÍCULA:88.341 PROTOCOLO 139.399 INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 493137/2024 datado de 20 de junho de 2024 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 66072 e registrada sob o nº 65916, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar STEPHANIE DOS SANTOS MACHADO e SAMANTA RODRIGUES DA COSTA, realizada o envio da notificação extrajudicial por via AR, postado no dia 17/07/2024, nos correios através do código postal de nº BN 242 517 048 BR, para STEPHANIE DOS SANTOS e BN 242 517 051 BR, para SAMANTA RODRIGUES. Saiu para entrega aos destinatários notificados acima mencionados no dia 19/07/2024, porem foi recebida e assinada por Cristiane Santos, portadora do RG nº 12879309-8 as 16h55min, no endereço que consta acima mencionado, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 19/07/2024, assinada digitalmente por Glauner Luiz da Silva Santos, Escrevente autorizado do Registro de Títulos e Documentos de Nova Iguaçu, Cartório do 10º Ofício de Nova Iguaçu em 15/07/2024, arquivada. Emol.: R\$ 692,20; FETJ R\$ 38,43; FUNPERJ R\$ 34,60; FUNDPERJ R\$ 34,60; FUNARPEN R\$ 41,52; PMCMV R\$ 13,84; ISS R\$ 34,60; SELO R\$ 5,18, PRENOTAÇÃO R\$ 44,22. Total R\$ 994,97. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27 de setembro de 2024. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEUT 07449 UBL

Av.9 - 88.341 - Protocolo - 145.326 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 493137/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 25/07/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 85553649746-2, firmado em 13/05/2016, 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 nº 2025/000987, número do Título 202500848726 em 19/03/2025, no valor de R\$ 4.472,04, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 907272. 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, 20/10/2025. E Eu Josiane de Souza Salgueiro Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-----.(Selo Eletrônico EFAC 93795 WOX)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J3ZH4-RRAZ5-PKWXR-NVEMX>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

