

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: 88338 / CNM: 089698.2.0088338-82 / Recibo: 138318 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **88338** 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 93107 MAP

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: 88338 / CNM: 089698.2.0088338-82 / Recibo: 138318 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0088338-82

MATRÍCULA
88.338

FICHA
01

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

2ª Via

CASA 60 – TIPO “C”, 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 30,10m² de área à construir no pavimento térreo; 30,10m² de área à construir no 1º pavimento, totalizando 60,20m² de área à construir, com área comum de uso exclusivo de 12,47m² e área privativa de 58,29m², 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-1-88.338: 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-2-88.338: 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 86.678, 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-3-88.338: (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 60,20m² **para 58,40m²**; 2) a Rua Projetada “A” teve sua denominação alterada para **Rua Doutor Albert Sabin**; e 3) a construção da **CASA 60 – Tipo “C”**, 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.-----

AV-4-88.338: 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**

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: 88338 / CNM: 089698.2.0088338-82 / Recibo: 138318 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0088338-82

MATRÍCULA
88.338

FICHA
01v

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, LUCIANE RODRIGUES VIANA, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS, Escrevente Autorizado, subscrevi.-----

AV-5-88.338: (Protocolo nº 115.797) – **MUDANÇA DE SEDE** – 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 06/09/2016, apresentados e arquivados. Nova Iguaçu, 08 de setembro de 2016. Eu, Juciane Justino da Silva (JUCIANE JUSTINO DA SILVA), Tabeliã Substituta, digitei e subscrevi.-----Selo Eletrônico EBSA 11515 HSF

R-6-88.338: (Protocolo nº 116.005) – 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 27/07/2016, a proprietária, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **SABRINA ALVES DA SILVA**, brasileira, solteira, operador retaguarda, portadora da carteira de identidade nº 256309691, expedida por SECC/RJ em 25/02/2016, inscrita no CPF/MF sob o nº 134.542.817-09, residente e domiciliada em Rua Celso Chaves, 36, Nova Cidade, São Gonçalo - RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 115.500,00 (cento e quinze mil e quinhentos reais). Foram apresentadas a certidão de isenção de ITBI nº 2016/002247, 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 0167816110825130, certificando que até 18/10/2016, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 06 de dezembro de 2016. Eu, Bruna Lusvardi (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Juciane Justino da Silva (JUCIANE JUSTINO DA SILVA), Tabeliã Substituta, subscrevi.-----Selo Eletrônico EBVU 03540 UQW

R-7-88.338: (Protocolo nº 116.005) – Nos termos do instrumento acima indicado, **SABRINA ALVES DA SILVA**, acima qualificada, 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 114.679,27** para ser paga da seguinte forma: R\$ 6.336,36 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 2.373,65 com saldo da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es), R\$ 25.961,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 433,90; seguro R\$ 16,45; totalizando R\$ 450,35, calculadas segundo a TP - Tabela Price, 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 01/09/2016, 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, 06 de dezembro de 2016. Eu, Bruna Lusvardi (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Juciane Justino da Silva (JUCIANE JUSTINO DA SILVA), Tabeliã Substituta, subscrevi.-----Selo Eletrônico EBVU 03539 CCD

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

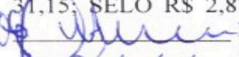
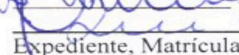
Livro: 2 / Matrícula: 88338 / CNM: 089698.2.0088338-82 / Recibo: 138318 / Data da Certidão: 30/10/2025.

MATRÍCULA
88.338

FICHA
02

CNM: 089698.2.0088338-82
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

Av.8 – 88.338 - Protocolo 139.404 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 493377/2024 datado de 20 de junho de 2024 da **CAIXA ECONÓMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **SABRINNA ALVES DA SILVA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 855553726804-1. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs **1464/2024 de 08/10/2024, 1465/2024 de 09/10/2024 e 1466/2024 de 10/10/2024**. Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 39,78; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/11/2024. Eu , Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. Eu , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino.---SELO ELETRONICO EEVD 95605 QKH

Av.9 – 88.338 – Protocolo – 145.472 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 493377/2024- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 05/08/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 855553726804-1, firmado em 27/07/2016, registrado no R.7 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 2025/002227, número do Título 202500972480 em 28/07/2025, no valor de R\$ 3.647,63, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 907363 Emol.: R\$ 623,09; 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, 28/10/2025. E Eu , Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.---(Selo Eletrônico EFAC 92902 IEN)