

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: 98596 / CNM: 089698.2.0098596-57 / Recibo: 138321 / Data da Certidão: 30/10/2025.

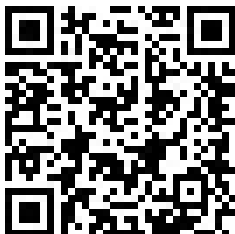
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **98596** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e §11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **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

EFAC 93103 BTR

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: 98596 / CNM: 089698.2.0098596-57 / Recibo: 138321 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0098596-57

MATRÍCULA
98.596

FICHA
01

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

Apartamento 203, do bloco 22, a ser construído, constituído de hall, sala, circulação, 02 quartos, banheiro e cozinha, com área privativa de 43,30m², área privativa total de 43,30m², área de uso comum de 34,02m², e área real total de 77,32m², fração ideal 0,002083 do lote 2, com 125,34m de frente em três segmentos, sendo o primeiro com 21,00m, o segundo com 12,00m (frente do lote para a Rua Ana Carla), e o terceiro com 92,34m, 127,00m na linha dos fundos; 186,20m pelo lado direito em quatro segmentos, sendo o primeiro com 123,53m, o segundo com 30,20m, o terceiro com 21,23m e o quarto com 11,24m, confrontando estes três últimos segmentos com o lote 2-A (Doação) e 133,22m pelo lado esquerdo em dois segmentos, sendo o primeiro com 112,22m e o segundo com 21,00m; com área de 18.885,84m², situado dentro do perímetro urbano, no Residencial "Vila Verde", no Município de Nova Iguaçu-RJ, de propriedade da **CONSTRUTORA TENDA S/A**, com sede na Rua Alvares Penteado, 61 - 5º andar - Centro - São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, adquirido por título devidamente registrado no R-1 da matrícula nº 86.135, neste Cartório, bem como memorial de incorporação registrado no R-3 da matrícula nº 93.023, neste Cartório. Nova Iguaçu, 12 de agosto 2016. Eu, Rosineia Francisco (JULI ANE DIAS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosineia Francisco (ROSINEIA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi.-----
Tabeliã Substituta
CTPS: 27460 - S:508

AV-1-98.596: Certifico que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal conforme R-5 da matrícula 93.023 neste Cartório. Nova Iguaçu, 03 de janeiro de 2017. Eu, Rosilene Cardoso Mateus dos Santos (ROSILENE CARDOSO MATEUS DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis Ferreira dos Santos (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi -----

AV-2-98.596: (Protocolo nº 117.292) - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado pela proprietária Construtora Tenda S/A, representada por seus procuradores Rodrigo Calil de Carvalho e Mauro André Freitas Nascimento, datado de 09/12/2016, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a que a incorporação objeto desta matrícula **submete-se ao regime de afetação**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16/12/64, com as alterações da Lei 10.931 de 2/8/2004; que, em decorrência do presente requerimento, constituem-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes, conforme requerimento retro mencionado, arquivado. Nova Iguaçu, 03 de janeiro de 2017. Eu, Rosilene Cardoso Mateus dos Santos (ROSILENE CARDOSO MATEUS DOS SANTOS), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis Ferreira dos Santos (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi.------(Selo Eletrônico EBWW 99596 DCS)

AV-3-98.596: (Protocolo nº 121.015) - Nos termos do requerimento da proprietária Construtora Tenda S.A, firmado por seus representantes legais Mauro André Freitas Nascimento e Luciana Teixeira Telles Cardia, datado de 22/11/2017, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a construção do: **Apartamento 203, do Bloco 22**, com área de 47,81m², utilização residencial; edificado no lote objeto desta matrícula, legalizado e em *condição de habitabilidade* através do processo nº 2016/036480, conforme certidão de habite-se Parcial nº 027/2018, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 19/01/2018, arquivada. Nova Iguaçu, 31 de janeiro de 2018. Eu, William Carvalho de Souza (WILLIAM CARVALHO DE SOUZA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Tasso Felipe Francisco Araujo Silva (TASSO FELIPE FRANCISCO ARAUJO SILVA), Substituto do Tabelião, subscrevi.-----
Tasso Felipe Francisco Araujo Silva
Substituto do Tabelião
CTPS 4061974 Série 001/RJ

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: 98596 / CNM: 089698.2.0098596-57 / Recibo: 138321 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0098596-57

MATRÍCULA

98.596

FICHA

01v

AV-4-98.596: (Protocolo nº 121.663) – **BAIXA DE HIPOTECA** – Nos termos do contrato de compra e venda unidade concluída, mútuo e 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), datado de 16/03/2018, procede-se esta averbação para fazer constar o cancelamento da hipoteca registrada no R-5, da matrícula 93.023, conforme cláusula 1, item 1.7, do contrato retro mencionado, liberando o imóvel objeto desta matrícula do ônus que o gravava. Nova Iguaçu, 25 de abril de 2018. Eu, Rosineia Francisco (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosineia Francisco (ROSINEIA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi------(Selo Eletrônico ECNU 95057 JMW)

R-5-98.596: (Protocolo nº 121.663) - Nos termos do contrato de compra e venda unidade concluída, mútuo e 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), 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 16/03/2018, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **JAIR DIAS DA COSTA**, brasileiro, solteiro, oficial de manutenção, portador da carteira de identidade nº 291990851, expedida por Detran/RJ em 22/11/2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.326.354-48, residente e domiciliado na Rua Dezessete, 1200, Palhada, em Nova Iguaçu/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 120.731,29 (cento e vinte mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e nove centavos). Foi apresentada a certidão de isenção de ITBI nº 2018/000419, datado de 26/03/2018 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 0167818042442561, certificando que até 24/04/2018, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 25 de abril de 2018. Eu, Rosineia Francisco (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosineia Francisco (ROSINEIA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi------(Selo Eletrônico ECNU 95059 UGL)

R-6-98.596: (Protocolo nº 121.663) – Nos termos do instrumento acima indicado, **JAIR DIAS DA COSTA**, 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 155.000,00**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 1.100,00 com recursos próprios; R\$ 12.016,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS, R\$ 11.924,29 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$ 95.691,00 em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 513,68; Seguro de R\$ 25,11; totalizando R\$ 538,79, calculadas Segundo a TP – Tabela Price, à taxa nominal de juros de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 16/04/2018, 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, 25 de abril de 2018. Eu, Rosineia Francisco (SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, Rosineia Francisco (ROSINEIA FRANCISCO), Tabeliã Substituta, subscrevi------(Selo Eletrônico ECNU 95058 HMK)

AV-7-98.596: (Protocolo n.º 129.370) – **INTIMAÇÃO NEGATIVA** – Nos termos do Ofício n.º 214967/2021 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU** datado de 10/09/2021, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 64216 e registrada sob o nº 64136, não foi entregue a **JAIR DIAS DA COSTA**, no endereço de Rua Ana Carla, Lote 2, BL 22, apto 203, Residencial Vila Verde, Jardim Palmares, Nova Iguaçu/RJ, devido a informação da portaria que o devedor não mora no apartamento, Rua Dezessete, 1200, Palhada, Nova Iguaçu/RJ. (continua na ficha 02)

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: 98596 / CNM: 089698.2.0098596-57 / Recibo: 138321 / Data da Certidão: 30/10/2025.

CNM: 089698.2.0098596-57

MATRÍCULA
98.596

FICHA
02

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

Iguaçu/RJ, devido a informação de vizinhas que o devedor estava trabalhando e Rua Antonio Rabelho Guimarães, 320, California, Nova Iguaçu/RJ, devido a informação da recepção que o devedor não trabalha mais na clínica, tudo conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Nova Iguaçu/RJ, datada de 23/12/2021, assinada por Amanda Assis Pena, Escrevente, Matrícula nº 94/19138, arquivada. Nova Iguaçu, 11 de abril de 2022. Eu, [assinatura] (RONEY DA SILVA NEPOMUCENO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo.------(Selo Eletrônico EECH 92714 YLI)

AV.8/MATRÍCULA:98.596 PROTOCOLO 131195 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 258177/2022 datado de 18 de abril de 2022 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: **JAIR DIAS DA COSTA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 878770299124-8. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 936/2022 de 29/08//2022, 937/2022 de 30/08/2022 e 938/2022 de 31/08//2022. Emol.: R\$ 217,50; FETJ R\$ 43,50; FUNPERJ R\$ 10,87; FUNDPERJ R\$ 10,87; FUNARPEN R\$ 8,70; PMCMV R\$ 4,05; ISS R\$ 10,87; PRENOTAÇÃO R\$ 37,03. Total R\$ 343,39. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 14 de outubro de 2022. Eu, [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEHP 48821 RYL

Av.9: 98.596 Protocolo 139.432 INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 494185/2024 datado de 23 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 66069 e registrada sob o nº 65913, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: JAIR DIAS DA COSTA, realizado o envio da notificação extrajudicial por via AR, postado no dia 17/07/2024 nos correios, através do código postal sob o nº BN 242 517 082 BR, saiu para entrega ao destinatário notificado acima mencionado no dia 22/07/2024, porem foi recebida e assinada por Renato Lima as 13h24min, no endereço que consta acima mencionado, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 25 de julho de 2024, assinado 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\$ 138,43; 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 agosto de 2024. Eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEUT 07445 TKW

Av.10 – 98.596 – Protocolo – 145.474 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 494185/2024- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 30/07/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878770299124-8, firmado em 16/03/2018, 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 2025/002106, número do Título 202500964655 em 16/07/2025, no valor de R4.882,73, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 928378 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 28/10/2025. 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 EFAC 92918 GHH).