



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 31179 / CNM: 092353.2.0031179-45 / Recibo: 87498 / Data da Certidão: 09/12/2025.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 09 de dezembro de 2025.**

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

EFBA 55288 BYL

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/HB47C-5NJWE-8Y9DU-9MPEY>



Valide aqui este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ


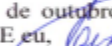
E-mail: cartorio04ni@gmail.com


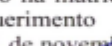
Telefone: (21)3900-6602

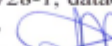
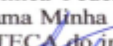
CERTIDÃO

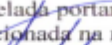
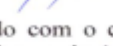
Livro: 2 / Matrícula: 31179 / CNM: 092353.2.0031179-45 / Recibo: 87498 / Data da Certidão: 09/12/2025.

MATRÍCULA	FICHA	REGISTRO DE IMÓVEIS
31.179	01	DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 311 DO BLOCO Nº 05, A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A RUA PROJETADA "A", com direito a uma vaga de garagem, e que será constituído de sala, quartos, cozinha/serviço, banheiro, garden coberto e garden descoberto, área privativa total 45,27m², área de uso comum 32,88m², totalizando uma área de 78,15m², coeficiente de proporcionalidade 0,00235325, designado por ÁREA A2a: com 102,26m de frente para a Rua Projetada A; 153,00m pelo lado direito, confrontando com a Area A2b; 105,30m de fundos, confrontando com a Area A2b; 156,58m pelo lado esquerdo, dividido em 2 lances: o 1º com 151,81m e o 2º com 4,77m em curva, ambos confrontando com a Area A2b, totalizando uma área de 16.206,82m², situado em Comendador Soares, 3º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, zona urbana, situado no empreendimento MORADA DOS PASSAROS, o empreendimento esta enquadrado no Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, de propriedade da SANTA RITA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.192.454/0001-06, NIRE nº 33.2.1066412-3 com sede na cidade de Belford Roxo/RJ, na Rua Joao Fernandes Neto, nº 1405, Sala 01, Centro, CEP: 26.130-050, neste ato representado por seus administradores, CRISTIANO COLUCCINI MOURA, nascido em 29/10/1972, filho de Fernando Luiz de Oliveira e Malvina Santos Coluccini, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da carteira de habilitação nº 01665379639, emitida pelo DETRAN/RJ em 09/03/2016 e CPF nº 902.345.296-87, com endereço comercial na Rua Gabriela de Melo, nº 351, Bairro Olhos D'agua, na Cidade de Belo Horizonte/MG e MARCELO ZACARIAS DIUANA, nascido em 29/09/1958, filho de Nicolau Elias Diuana e Eliete Zacarias Diuana, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CNH nº 00333115500 expedida pelo DETRAN/RJ em 23/10/2014 e inscrito no CPF/MF sob o nº 492.808.807-72, com endereço comercial na Avenida Ayrton Senna 2150, Bloco M, salas 406 à 409, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 26.260-230, declarando não possuir endereço eletrônico, conforme a Escritura de compra e venda, lavrada em 23 de setembro de 2019, nas notas do Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Lº SB-808-E, fls 076/078, ato 021, devidamente registrada na ficha 01, sob o R. 01, da matrícula 30.884, em 17 de outubro de 2019. Nova Iguaçu, 17 de outubro de 2019. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Av.01-31.179. AFETAÇÃO DE PATRIMONIO. Foi hoje averbado na matrícula 30.884, sob o nº 04 a AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, instruído com o requerimento da SANTA RITA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, datado de 11 de novembro de 2019. Nova Iguaçu, 26 de junho de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu , Oficial a subscrevo.

Av.02-31.179. HIPOTECA. Foi hoje averbado na matrícula 30.884, sob o nº 05, instruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Credito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliario com Garantia Hipotecaria e Outras Avenças, que Entre si Celebram Santa Rita I Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA e Caixa Economica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nº do contrato 8.7877.0787728-1, datado de 28 de fevereiro de 2020, HIPOTECA do imóvel. Nova Iguaçu, 26 de junho de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu , Oficial a subscrevo.

Av.03-31.179. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com o contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matrícula. Nova Iguaçu, 08 de julho de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e Eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EDKS 79281 BZT

R.04-31.179. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciaria em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.0813908-0, datado de 02 de abril de 2020, SANTA RITA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, acima qualificada, VENDEU À _____

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB47C-5NJWE-8Y9DU-9MPEY>



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

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com



Telefone: (21)3900-6602



CERTIDÃO

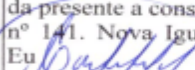

Livro: 2 / Matrícula: 31179 / CNM: 092353.2.0031179-45 / Recibo: 87498 / Data da Certidão: 09/12/2025.



MATRÍCULA
31.179



FICHA
01Vº

LUIS FELIPE DOS SANTOS FARIAS, brasileiro, nascido em 12/11/1998, militar em geral, portador da carteira de identidade nº 280003989, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 14/12/2016 e do CPF 151.279.657-39, filho de Pedro Paulo Lauriano Farias e Marcia Amorim dos Santos, solteiro, não mantém uniao estavel, não possui endereço eletrônico cadastrado, residente e domiciliados em R Armando Dias Pereira, 241, Casa 8, Adrianopolis em Nova Iguaçu/RJ, o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 41.587,48 (quarenta e um mil quinhentos e oitenta e sete reais e quarenta e oito centavos) com recursos próprios, R\$ 7.231,00 (sete mil duzentos e trinta e um reais) do desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 106.181,52 (cento e seis mil cento e oitenta e um reais e cinquenta e dois centavos) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. Foi apresentado a Guia de Isenção de ITBI nº 2020/000918, datado de 30 de junho de 2020. O comprador tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 08 de julho de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDKS 79282 DLB

R.05-31.179. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciaria em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.0813908-0, datado de 02 de abril de 2020, LUIS FELIPE DOS SANTOS FARIAS, acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasilia-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), o valor da divida é de R\$ 106.181,52 (cento e seis mil cento e oitenta e um reais e cinquenta e dois centavos), correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 658,54 (seiscentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), vencendo-se a primeira no dia 02/05/2020, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as clausulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 08 de julho de 2020. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDKS 79283 EKA

Av.06-31.179. HABITE-SE. Fica averbado na matricula 30.884, sob o nº 10, instruido com o Requerimento datado de 24 de março de 2022, assinado por seus representantes legais, instruido com a Certidão de Habite se nº 134/2022, datado de 17/02/2022, legalizado pelo processo nº 2019/015110, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Antonio Marcos Rodrigues Zichtl, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como numero de entrada do condominio nº 141. Nova Iguaçu, 02 de maio de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

Av.07-31.179. NOTIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que a requerimento da credora através da notificação, prenotado sob o nº 59.058, o devedor fiduciante do R.05 foi constituído em mora e está sendo notificado para purgação do débito. Nova Iguaçu, 14 de janeiro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEW 53849 IVK

Av.08-31.179. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 25 de setembro de 2025, prenotado sob o nº 61.515, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.05 desta matrícula. Nova Iguaçu, 04 de dezembro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFBA 55154 CEX

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB47C-5NJWE-8Y9DU-9MPEY>



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

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com



Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 31179 / CNM: 092353.2.0031179-45 / Recibo: 87498 / Data da Certidão: 09/12/2025.

MATRÍCULA 31.179	FICHA 02
----------------------------	--------------------

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Av.09-31.179. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 25 de setembro de 2025, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 61.515, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte da devedora fiduciante, Luis Felipe dos Santos Farias, acima qualificado. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2025/002738, no valor de R\$ 4.912,91 em 11/09/2025 (valor do laudo fiscal R\$ 163.492,65). Inscrição Municipal: 942174. Nova Iguaçu, 04 de dezembro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFBA 55155 KMK

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB47C-5NJWE-8Y9DU-9MPEY>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR