

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: 103620 / CNM: 089698.2.0103620-20 / Recibo: 130841 / Data da Certidão: 28/04/2025.

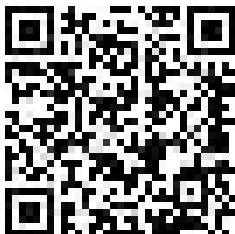
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **103620** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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

EEXC 68143 IYC

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: 103620 / CNM: 089698.2.0103620-20 / Recibo: 130841 / Data da Certidão: 28/04/2025.

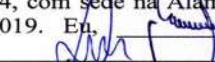

CNM: 089698.2.0103620-20

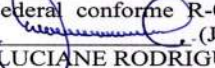

MATRÍCULA
103.620

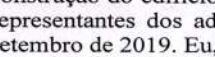
FICHA
01

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

FRACÇÃO IDEAL DE 0,333300%, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade (fração ideal) no solo e nas outras partes comuns, do **APARTAMENTO 204 DO BLOCO 01 A SER CONSTRUÍDO**, com frente para Avenida Abílio Augusto Távora, composto de sala, circulação, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, encerrando com 46,60m² de área privativa de apartamento, 36,54m² de área comum, no total geral de 83,14m² de área de construção, a ser edificado no Lote de Terreno 01 desmembrado da Avenida Abílio Augusto Távora, medindo 50,00m de frente, 51,59m na linha dos fundos, em dois lances, sendo o primeiro de 18,59m e o segundo de 33,00m confrontando estes dois lances com terras de Antonio da Silva e Marcelino Brandão ou sucessores, 420,21m do lado direito, confrontando com o lotes 02 e 07, e 433,25m do lado esquerdo, confrontando com a área 03 e com uma superfície de 21.433,51m², situado no **Residencial Família Residência e Lazer**, em Marapicu, Nova Iguaçu/RJ, de propriedade da **COPI - CENTRO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede e domicílio na Rua Francisco Antonio Marinho Andreiolo, n.º 28445, Conrado, Miguel Pereira - RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.945.377/0001-49; **DADUS GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede e domicílio na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 22, Sala 238, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.055.886/0001-10; **MDS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, empresa por quotas de responsabilidade limitada com sede na Alameda Santos, n.º 905, conjunto 32, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 18.121.192/0001-50, havido por título devidamente registrado nas matrículas n.º 89.457, 30.694 e 26.027; desmembramento, averbado junto a matrícula 91.988 e Memorial de Incorporação registrado no R-2 da matrícula n.º 103.612, todas neste Cartório. Nova Iguaçu, 09 de novembro de 2018. Eu,  (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-1-103.620: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n.º 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar a Fração Ideal correta, do imóvel objeto da presente matrícula, que é 0,003333, bem como constar a Incorporadora **NURRA ENGENHARIA LTDA ME**, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.997.217/0001-34, com sede na Alameda Rio XII, n.º 01 parte, Centro, Arraial do Cabo-RJ. Nova Iguaçu, 23 de agosto de 2019. Eu,  (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.-----

AV-2-103.620: Certifico que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal conforme R-04 da matrícula 103.612 neste Cartório. Nova Iguaçu, 23 de agosto de 2019. Eu,  (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-3-103.620: (Protocolo n.º 125.399) - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado pelos proprietários **COPI Centro de Operações Imobiliárias LTDA**, **Dadus Gestão de Empreendimentos Ltda**, **MDS Participações e Administração Ltda** e pela incorporadora **Nurra Engenharia LTDA ME**, representadas por seus procuradores legais, datado de 12/06/2019, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a que o imóvel 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 incommunicáveis 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, 09 de setembro de 2019. Eu,  (CLAUDIO LUCAS DA SILVA), auxiliar de cartório, digitei. E

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: 103620 / CNM: 089698.2.0103620-20 / Recibo: 130841 / Data da Certidão: 28/04/2025.

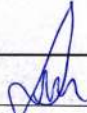
CNM: 089698.2.0103620-20

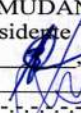

MATRÍCULA

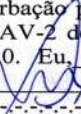

103.620



FICHA

01v

eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta do Tabelião, subscrevi.-----
----- (Selo Eletrônico EDEL 67679 KYH)

AV-4-103.620: (Protocolo n.º 127.410) – **MUDANÇA DE SEDE** – Por Requerimento datado de 06 de outubro de 2020, da COPI – Centro de Operações Imobiliárias Ltda, assinado por seu representante legal, com firma reconhecida, instruído com cópia da 2ª Alteração do Contrato Social, Cláusula 1ª, FICA AVERBADA A MUDANÇA DE SEDE da MDS Participações e Administração Ltda, que passou a ser na Avenida Presidente Vargas, n.º 223, Sala 201, Centro, Duque de Caxias-RJ. Nova Iguaçu, 04 de novembro de 2020. Eu,  (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-----
----- (Selo Eletrônico EDOQ 01749 OTU).

AV-5-103.620: (Protocolo n.º 127.318) – **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** – Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - programa minha casa, minha vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 25/06/2020, conforme cláusula 1, item 1.7, procede-se esta averbação para fazer constar o cancelamento da hipoteca registrada no R-4, da matrícula 103.612, noticiada no AV-2 desta matrícula, ficando sem mais efeito legal o dito gravame. Nova Iguaçu, 05 de novembro de 2020. Eu,  (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-----
----- (Selo Eletrônico EDOQ 01936 SHR).

R-6-103.620: (Protocolo n.º 127.318) – **COMPRA E VENDA** - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - programa minha casa, minha vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 25/06/2020, as proprietárias, acima qualificadas, **venderam o imóvel objeto desta matrícula para MICHAEL VENCESLAU GOMES**, brasileiro, nascido em 09/06/1994, solteiro, trabalhador da construção civil, portador da C.I/DIC/DETRAN-RJ n.º 27.507.639-6 expedida em 22/05/2014 e do CPF n.º 147.028.247-08, residente e domiciliado na Rua Buenos Aires, n.º 321, Jardim Pernambuco, Nova Iguaçu-RJ, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**. Foi apresentada a Certidão de Isenção de ITBI n.º 2020/001173 datada de 18/08/2020 expedida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foram realizadas as consultas de informação sobre indisponibilidade de bens em nome das transmitentes sob o n.ºs 01678.20.11.05.34.867, 01678.20.11.05.06.921, 01678.20.11.05.57.988, certificando que até 05/11/2020 nada consta em nome das mesmas, arquivadas. Nova Iguaçu, 05 de novembro de 2020. Eu,  (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu,  (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-----
----- (Selo Eletrônico EDOQ 01942 SUP).

R-7-103.620: (Protocolo n.º 127.318) – **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, tendo como Construtora/Fiadora/Entidade Organizadora/Incorporadora: **NURRA ENGENHARIA LTDA ME**, acima qualificada, o adquirente e devedor fiduciante: MICHAEL VENCESLAU GOMES, 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 n.º 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\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 14.447,00 (quatorze mil quatrocentos e quarenta e sete reais) com recursos próprios; R\$ 10.753,00 (dez mil setecentos e cinquenta e três reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 100.800,00 (cem mil e oitocentos reais) a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 572,33; Seguro de R\$ 19,28; totalizando R\$ 591,61; calculadas Segundo Price, à taxa
(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: 103620 / CNM: 089698.2.0103620-20 / Recibo: 130841 / Data da Certidão: 28/04/2025.

CNM: 089698.2.0103620-20

MATRÍCULA

103.620

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

nominal de juros de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 24/07/2020, 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, 05 de novembro de 2020. Eu, FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, LUCIANE RODRIGUES VIANA, Tabeliã Substituta, a subscrevo. (Selo Eletrônico EDOQ 01943 HRV).

AV-8-MATRÍCULA: 103.620 – PROTOCOLO N.º 130.620 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: Por Requerimento datado de 08/03/2022 da COPI-Centro de Operações Imobiliárias Ltda, neste ato representada por seu sócio: Ranieri Rodrigues, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I/CREA-RJ n.º 85-1-04642-D e do CPF n.º 874.802.807-00, com firma reconhecida, **procede-se a presente averbação da construção do apartamento n.º 204 do Bloco 01 com entrada pela Avenida Abílio Augusto Távora, n.º 11.607**, com 46,60m² de área construída, tudo conforme Certidão de Habite-se nº 1.090/2021 datada de 12/04/2022, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo, Antônio Marcos Rodrigues Zichtl, matrícula n.º 60/692685-1 da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, edificado, legalizado e em condições de habitabilidade, conforme processo nº 2013/001957, vistoriado em 04/10/2021, com registro de IPTU: 937887-1, tudo conforme documentos arquivados. Em virtude desta averbação, **fica cancelada automaticamente a Averbação de Afetação de Patrimônio realizada sob o AV-2 acima, que recaía sobre a unidade desta matrícula, conforme o artigo 10º, §1º da Medida Provisória n.º 1.085/2021.** O referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$ 176,26; 20% FETJ R\$ 35,25; 5% FUNPERJ R\$ 8,81; 5% FUNDPERJ R\$ 8,81; 4% FUNARPEN R\$ 7,05; 2% PMCMV R\$ 3,24; 5% ISS R\$ 8,81; Prenotação: R\$ 37,03; Total R\$ 285,26. Nova Iguaçu, 24 de junho de 2022. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEEL52787 CER).

Av.9 - 103.620 – Protocolo: 135.761 – REMISSÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Por Requerimento datado de 02/08/2023, COPI – Centro de Operações Imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ n.º 02.945.377/0001-49, com sede na rua Francisco Antônio Marinho Andreiolo, n.º 28.445, Conrado, Miguel Pereira-RJ, na qualidade de proprietária, neste ato representada por seu sócio: Ranieri Rodrigues, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I/CREA-RJ n.º 85-1-04642-D e do CPF n.º 874.802.807-00, com firma reconhecida, **procede-se esta averbação para fazer constar, que o Instrumento Particular da Convenção do Condomínio denominado “Residencial Família e Lazer”, foi registrado na Ficha 01 do Livro 3-Auxiliar, sob o n.º 353, nesta Circunscrição Imobiliária.** Emol.: R\$ 21,38; 20% FETJ: R\$ 4,27; 5% FUNDPERJ: R\$ 1,06; 5% FUNPERJ: R\$ 1,06; 4% FUNARPEN: R\$ 0,85; 2% FETJ: R\$ 0,42; 5% ISS: R\$ 1,06; Selo: R\$ 2,48; Total: R\$ 32,58. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/11/2023. Eu, Angélica dos Santos Severino, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEPU 85839 ZCF).

Av.10: 103.620 Protocolo 139.105 INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 476503/2024 datado de 13 de Maio 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 43253 e registrada sob o nº 76248, em 10/07/2024, selo nº EETL40620 HQO, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: MICHAEL VENCESLAU GOMES, no dia 30/08/2024, às 11h e 20 min, ali não encontrando o notificado e, deixando a intimação para ser entregue por CAROLAINÉ VENCESLAU GOMES (irmã), sendo seu** (continua no verso)

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

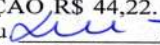
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 103620 / CNM: 089698.2.0103620-20 / Recibo: 130841 / Data da Certidão: 28/04/2025.

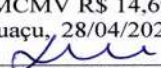

CNM: 089698.2.0103620-20

MATRÍCULA
103.620

FICHA
02v

documento de identificação CPF nº 18509897700, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Ofício de Nova Iguaçu/RJ, datada de 30 de agosto de 2024, assinada digitalmente por ANA PAULA JESUS DOS SANTOS BAPTISTA, Escrevente autorizado do Registro de Títulos e Documentos de Nova Iguaçu-Serviço do 3º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu, em 10/07/2024, 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, 18 de outubro de 2024. Eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEUY 30712 ZHC

Av.11 – 103.620 – Protocolo 142.797 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO

FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 476503/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 13/12/2024 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878770857535-1, firmado em 25/06/2020, 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-CEF**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2024/003706, número do Título 2024/01171324 em 05/12/2024, no valor de R\$ 3.941,33, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 937887. 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, 28/04/2025. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. nº 94/23345, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. Nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEXC 68113 TYJ