



Valide aqui
este documento

Serviço do Registro de Imóveis

., /
Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 103843 / CNM: 089698.2.0103843-30 / Recibo: 137248 / Data da Certidão: 06/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **103843** 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

EEZT 19816 GEM

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/JVD5A-98ADL-RQW2Z-TXGRB>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui este documento

Serviço do Registro de Imóveis

Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 103843 / CNM: 089698.2.0103843-30 / Recibo: 137248 / Data da Certidão: 06/10/2025.

CNM: 089698.2.0103843-30

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

MATRÍCULA 103.843

FICHA 01

FRACÃO IDEAL DE 0,333300%, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade (fração ideal) no solo e nas outras partes comuns, do APARTAMENTO 303 DO BLOCO 12 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, nº 28445, Conrado, Miguel Pereira - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 02.945.377/0001-49; DADUS GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede e domicílio na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 22, Sala 238, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 07.055.886/0001-10; MDS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., empresa por quotas de responsabilidade limitada com sede na Alameda Santos, nº 905, conjunto 32, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.121.192/0001-50, havido por título devidamente registrado nas matrículas nº 89.457, 30.694 e 26.027; desmembramento averbado junto a matrícula 91.988 e Memorial de Incorporação registrado no R-2 da matrícula nº 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-1-103.843: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 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 nº 11.997.217/0001-34, com sede na Alameda Pio XII, nº 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-2-103.843: 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-3-103.843: (Protocolo nº 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, 11 de setembro de 2019. Eu, (CLAUDIO LUCAS DA SILVA), auxiliar de cartório, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta do Tabelião, subscrevi. (Selo Eletrônico EDEL 68149 GZE)

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVD5A-98ADL-RQW2Z-TXGRB



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

Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 103843 / CNM: 089698.2.0103843-30 / Recibo: 137248 / Data da Certidão: 06/10/2025.

MATRÍCULA
103.843

FICHA
01V

AV-4-103.843: (Protocolo n.º 127.512) – **MUDANÇA DE SEDE** – Por Requerimento datado de 13 de novembro 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, FICHA 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, 18 de novembro de 2020. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-(Selo Eletrônico EDPF 62399 OTL).

AV-5-103.843: (Protocolo n.º 127.530) – **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 Casa Verde e Amarela - 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 23/10/2020, 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, notificada no AV-2 desta matrícula, ficando sem mais efeito legal o dito gravame. Nova Iguaçu, 02 de dezembro de 2020. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-(Selo Eletrônico EDPF 44354 WFH).

R-6-103.843: (Protocolo n.º 127.530) – **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 Casa Verde e Amarela - 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 23/10/2020, as proprietárias, acima qualificadas, **venderam o imóvel objeto desta matrícula para DANDARA PACHECO SANTOS**, brasileira, nascida em 04/10/1996, solteira, auxiliar de escritório, portadora da C.I/DIC/DETRAN-RJ n.º 30.095.718-0 expedida em 06/04/2013 e do CPF n.º 159.095.137-96, residente e domiciliada na Estrada Benjamim Constant, n.º 475, Casa 04, Nova Cidade, Nilópolis-RJ, pelo preço certo e ajustado de **RS 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**. Foi apresentada a Certidão de Quitação de ITBI n.º 2020/001706, datada de 13/11/2020, Certidão de Retificação n.º 2020/000372 datada de 30/11/2020 ambas da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ 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 01678.20.12.02.41.728, 01678.20.12.02.31.746, 01678.20.12.02.35.761, certificando que até 02/12/2020 nada consta em nome das mesmas, arquivadas. Nova Iguaçu, 02 de dezembro de 2020. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.-(Selo Eletrônico EDPF 44355 OED).

R-7-103.843: (Protocolo n.º 127.530) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, tendo como Construtora/Fiadora/Entidade Organizadora/Incorporadora: **NURRA ENGENHARIA LTDA ME**, acima qualificada, a adquirente e devedora fiduciante: **DANDARA PACHECO SANTOS**, 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 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 **RS 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 6.089,24 (seis mil oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos) com recursos próprios; R\$ 27.420,00 (vinte e sete mil quatrocentos e vinte reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 92.490,76 (noventa e dois mil quatrocentos e noventa reais e setenta e seis centavos) a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 496,50; Seguro de R\$ 16,83; totalizando R\$ 513,33; calculadas Segundo 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 24/11/2020, 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 n.º 9.514/97. Nova Iguaçu, 02 de dezembro de 2020. Eu, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO

Continua na ficha 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVD5A-98ADL-RQW2Z-TXGRB>



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

Serviço do Registro de Imóveis

Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 103843 / CNM: 089698.2.0103843-30 / Recibo: 137248 / Data da Certidão: 06/10/2025.

CNM: 089698.2.0103843-30

MATRÍCULA 103.843

FICHA 02

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

SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo. (Selo Eletrônico EDPU 44 356 EBW).

AV-8-MATRÍCULA: 103.843 – 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 303 do Bloco 12 com entrada pela Avenida Abílio Augusto Távora, n.º 11.607, com 46,60m² de área construída, tudo conforme Certidão de Habite-se n.º 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 n.º 2013/001957, vistoriado em 04/10/2021, com registro de IPTU: 938036-1, tudo conforme documentos arquivados. Em virtude desta averbação, fica cancelada automaticamente a Averbação de Afetação de Patrimônio realizada sob o AV-2 acima, que recaia 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 EEEL52871 GJK).

Substituta Matrícula 94/781

Av.9 - 103.843 – 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 socio: 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 86032 OAC).

Av.10 – 103.843 - Protocolo 140.203 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício n.º 506873/2024 datado de 06 de Agosto de 2024 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: DANDARA PACHECO SANTOS, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato n.º 878770958015-4. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações n.ºs 1474/2024 de 22/10/2024, 1475/2024 de 23/10/2024 e 1476/2024 de 24/10/2024. 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, 22/11/2024. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/5514 a subscrevo e assino. SELO ELETRONICO EEVM 09859 MMA-

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVD5A-98ADL-RQW2Z-TXGRB



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

Serviço do Registro de Imóveis

,, /
Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 103843 / CNM: 089698.2.0103843-30 / Recibo: 137248 / Data da Certidão: 06/10/2025.

CNM: 089698.2.0103843-30

MATRÍCULA
103.843

FICHA
02v

Av.11 - 103.843 - Protocolo - 145.020 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 506873/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 11/04/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 878770958015-4, firmado em 23/10/2020, 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**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2025/000743, número do Título 202500832634 em 25/02/2025, no valor de R\$ 3.950,83, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 938036. 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, 06/10/2025. E eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.....(Selo Eletrônico EEZT 19770 ERZ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JVD5A-98ADL-RQW2Z-TXGRB>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

