Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 115300 / CNM: 089698.2.0115300-94 / Recibo: 148862 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115300** 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 juridica 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, Thiago Cabral Silva, 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: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R$ 124,08 | Fetj: R$ 24,81 | Fundperj: R$ 10,54 | Funperj: R$ 10,54 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEL 76993 FYJ
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDT53-TCKGX-V8HPF-E53RF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 115300 / CNM: 089698.2.0115300-94 / Recibo: 148862 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CNM: 089698.2.0115300-94

MATRÍCULA	FICHA
115.300	01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 218 APARTAMENTO 101 DA RUA MILENNA, Inscrição Municipal: 965360-1, situado no pavimento superior, composta por escada, sala, cozinha, circulação, banheiro, 1 quarto e área de serviço coberta. esta casa possui área total construída de 41,10m², área livre de 4,75m² em uma área total de 45,85m², cuja cota de fração ideal é de 15,32522/100 avos do **LOTE DE NÚMERO 21 (VINTE E UM) DA QUADRA "F"**, medindo 11,00 metros de frente para a Rua Milenna, 11,00 metros de fundos confrontando com o lote 16 (DEZESSEIS), 16,00 metros pelo lado direito confrontando com o lote 20 (VINTE), 16,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote 22 (VINTE E DOIS), com área de 176,00m², **"Vila Mariana", bairro Marapicu, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ**, de propriedade de **C & F CONSTRUÇÃO E ALVENARIA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 31.698.366/0001-00, com sede à Rua Sociedade, n.º 630, Anexo Escritório, Itaipu, Belford Roxo/RJ, neste ato representada por seu sócio administrador: Cristiano Amaral Freire, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 075.119.117-57, nos termos da Primeira Alteração Contratual, datado de 18/08/2020, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o NIRE: 332.1063018-1, de 01/09/2020; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 23/05/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 396, fls.006, ato 002, devidamente registrada sob o R.1 em 16/10/2024; prédio aprovado através do processo nº 2024/110078, conforme Certidão de Habite-se n.º 198/2025 datada de 13/03/2025, expedida pela PCNI, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 em 03/04/2025 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 03/04/2025, junto a matrícula n.º 109.756, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 03/04/2025. Eu, ________, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matricula CGJ-RJ n.º 94/9538, digitei. E eu, ________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-

R.1 – 115.300 - Protocolo: 143.641 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH– programa minha casa minha vida, datado de 04 de Junho de 2025 de nº 8.4444.3833617-9, o imóvel constante da matricula foi adquirido por **MARCELA SILVA DOS SANTOS**, brasileira, nascido em 20/10/2004, professor, portador do CPF 065.578.327-00, solteiro, residente e domiciliado em R Sete de Setembro, 2, casa 49, Parque Flora em Nova Iguacu/RJ, por compra feita a **C&F CONSTRUTORA E ALVENARIA LTDA,** inscrito no CNPJ 31.698.366/0001-00, situada em Rua da Sociedade, 630, Anexo Escritório, Itaipu em Belford Roxo/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 33.2.1063018-1, representada na conformidade da clausula sexta da segunda alteração contratual registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob NIRE nº 33.2.1063018-1, em sessão de 03/04/2025, pelo socio Cristiano Amaral Freire, brasileiro, nascido em 07/01/1978, empresário, portador do CPF 075.119.117-57, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado Rua da Sociedade, 630, Itaipu em Belford Roxo/RJ, pelo valor de R$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 350,82 através de recursos próprios; R$ 42.605,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 93.044,18 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do titulo, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados os documentos pertinentes a consecução desse registro. Foi apresentada a Certidão de Isenção de ITBI nº 2025/001037, datada de 10/06/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 965360-1. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o determinou a concessão dos descontos nos valores de emolumentos pela 1ª Aquisição Imobiliária, em conformidade com o artigo 1.077, § 1º do Novo Código de Normas da CGJ-RJ. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.GJ número 01678.25.06.26.15.269 em 26/06/2025, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R$ 1.145,99; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 6% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 22,91; 5% ISS R$ 57,29; DISTRIBUIÇÃO R$ 44,22; Selo R$ 2,87; Total R$ 1.273,28. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/06/2025. Eu ________ Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu ________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEXD 67679 YSG)

(Continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDT53-TCKGX-V8HPF-E53RF

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 115300 / CNM: 089698.2.0115300-94 / Recibo: 148862 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CNM: 089698.2.0115300-94

MATRICULA **115.300** | FICHA **01v**

R.2 - 115.300 - Protocolo: 143.641 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Nos termos do instrumento indicado no R.1, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Raphael de Araujo Correa Junior, brasileiro, solteiro(em união estável), economiario, portador do CPF 078.943.517-92, conforme substabelecimento lavrada às folha 155/157, do livro 5243, em 26/11/2024, no 15º Oficio de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominadora CAIXA com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **MARCELA SILVA DOS SANTOS**, já qualificado no R.1, pelo valor de R$ 93.044,18, Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R$ 93.044,18; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 150.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.7500 – Efetiva % (a.a.) 4.8547. Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R$ 454,85; Tarifa de Administração: R$ 0,00; Seguro: R$ 18,60; Total: R$ 473,45; Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/07/2025; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R$ 150.000,00. Emol.: R$ 1.145,99; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 22,91; 5% ISS R$ 57,29; Selo R$ 2,87; Total R$ 1.229,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/06/2025. Eu __________ Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu __________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.--(Selo Eletrônico EEXD 67680 BOO)

AV.3 – 115.300 Protocolo: 147054 - INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 679355/2026 datado de 09 março de 2026 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - I**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 44824 e registrada sob o nº 77817 em 24/03/2026, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **MARCELA SILVA DOS SANTOS**, no dia 27/03/2026, às 11hs e 30min, sendo atendido pela própria, que recebeu a notificação, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 27/03/2026, assinada digitalmente por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, Escrevente Autorizado, arquivada. Emol.: R$ 711,95; 20% FETJ R$ 142,39; 8,5% FUNPERJ R$ 60,51. 8,5% FUNDPERJ R$ 60,51; 6% FUNARPEN R$ 42,71; 2% PMCMV R$ 14,23; 1% FUNPGALERJ R$ 7,11; 1% FUNPGT R$ 7,11; 1% FUNDACPGUERJ R$ 7,11; ISS R$ 35,59; SELO 3,27; PRENOTAÇÃO R$ 59,65; Total R$ 1.152,14. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29 de abril de 2026. Eu __________, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, matrícula CGJ n.º 94/781, digitei, a subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-(**SELO ELETRONICO EFCA 84293 IHIK).**

Av.4 – 115.300 – Protocolo – 149.957 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 679355/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 30/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443833617-9, firmado em 04/06/2025, registrado no R.2 desta matricula, 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 2026/001856, número do Título 202601018207 em 27/05/2026, no valor de R$ 4.901,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 965360. Emol.: R$839,62; 20% FETJ R$167,92; 8,5% FUNPERJ R$71,36; 8,5% FUNDPERJ R$71,36; 6% FUNARPEN R$50,37; 2% PMCMV R$16,79; 5% ISS R$41,98; 1% FUNPGALERJ R$8,39; 1% FUNPGT R$ 8,39; FUNDACPGUERJ R$8,39; Selo R$3,37; PRENOTAÇÃO R$ 59,65 Total R$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/09/2026. I: Eu __________ Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu __________ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matricula CGJ-RJ nº 94/9538, subscrevo e assino. --(Selo Eletrônico EFEL 76843 YUR)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MDT53-TCKGX-V8HPF-E53RF

onr
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar