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: 115153 / CNM: 089698.2.0115153-50 / Recibo: 148853 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115153** 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 76987 OUX
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 115153 / CNM: 089698.2.0115153-50 / Recibo: 148853 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CNM: 089698.2.0115153-50

MATRÍCULA 115.153 — FICHA 01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 15-APARTAMENTO 102 DA RUA GABRIEL, Inscrição Municipal: 963079-1, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto e área de serviço, com uma área construída privativa de 32,14m², área construída comum de 3,89m², área construída total de 36,03m², área livre comum de 10,22m², área total de 46,25m² e a respectiva fração ideal de 16,81/100 avos do **Lote de Terreno n.º 36 da Quadra "B" da Rua Benedito Sarmento**, medindo 5,00 de frente para a extensão da Rua Benedito Sarmento e curva de 9,43m; 16,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 35; 10,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua Gabriel e 11,00m na linha dos fundos, confrontando com o lote 01; com a área total de 168,26m²; **situado no loteamento denominado "Vila Mariana", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ;** de propriedade de **JES CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 00.186.737/0001-40, com sede à Rua Luiz Sobral, 991, sala 104, Rancho Novo em Nova Iguaçu/RJ, neste ato representada por seu sócio: Cristiano Sampaio Gonçalves, brasileiro, empresário, solteiro, portado do CPF nº 120.983.847-85, face terceira Alteração Contratual, datado de 12/07/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o NIRE: 332.125.968-85 de 01/08/2023; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 08/05/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 391, fls.137, ato 045, devidamente registrada sob o R.1 em 05/07/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2023/219937, conforme Certidão de Habite-se nº 1.313/2024 datada de 13/01/2025, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.6 em 11/02/2025 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 11/02/2025, junto a matrícula n.º 109.667, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 11/02/2025. Eu,____ Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5514, digitei. E eu,____, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-

---

R.1 - 115.153 – Protocolo: 143.836 - COMPRA E VENDA. Nos termos do Ccontrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 10 de junho de 2025, de nº 8.4444.3832618-1, da Caixa Econômica Federal – CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **BRUNA CARLA VENTURA FREITAS DE ALMEIDA**, brasileira, nascida em 26/02/2006, vendedor domicilio ambulantes bancas, inscrita no CPF nº 233.748.207-35, solteira, residente e domiciliada em Rua Andradas, 2, Fundos, Vila Nascente em Queimados/RJ, por compra feita a **Jes Construções e Reformas Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 00.186.737/0001-40, situada em Rua Luis Sobral, 991, Sala 104, Rancho Novo em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial , neste ato representada por Pedro Felipe de Lima, brasileiro, nascido em 27/02/1987, proprietário de microempresa, inscrito no CPF nº 117.786.577-70, casado no regime de comunhão parcial de bens, pelo valor de R$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 30.006,46 através de recursos próprios; 17.681,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 100.312,54 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, 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 expedida pela PCNI nº 2025/001107, datada de 26/06/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel sob o nº 963079-1. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.07.03.03.321, comprovando que até 03/07/2025, nada consta em nome da mesma. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o que 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. 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, 03/07/2025. 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 EEYQ 89623 WCJ)

R.2 - 115.153 – Protocolo: 143.836 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular

(continua no verso)

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: 115153 / CNM: 089698.2.0115153-50 / Recibo: 148853 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CNM: 089698.2.0115153-50

MATRÍCULA **115.153**

FICHA **01v**

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 Marcia Regina de Azevedo Silva, brasileira, casada, economiária, inscrita no CPF nº 091.137.417-56, conforme procuração lavrada às fls. 113/114, do livro 3610-P, em 16/10/2024, no 2º Oficio de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecida pela procuracao lavrado às fls. 164/165, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Oficio de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecida pela procuração lavrado às fls. 102/103, Ato nº 51, do livro 5243, em 08/11/2024, no 15º Servico Notorial da Capital do Rio de Janeiro/RJ e substabelecida pela procuração lavrado às fls. 155/157, Ato nº 73, do livro 5243, em 08/11/2024 no 15º Serviço Notorial da Capital do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **BRUNA CARLA VENTURA FREITAS DE ALMEIDA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R$ 100.312,54. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 100.312,54; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 148.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5.0000 – Efetiva: 5.1161; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 506,26; Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; Seguro: R$ 18,73; Total: R$ 524,99; Vencimento do primeiro encargo mensal: 11/07/2025; 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$ 148.000,00. 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; Selo R$ 2,87; Total R$ 1.229,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 03/07/2025. 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 EEYQ 89624 OTM)

AV.3 - MATRICULA: 115.153 PROTOCOLO 146285 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 657173/2025 datado de 30 de dezembro de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU-1** a intimação do devedor **BRUNA CARLA VENTURA FREITAS DE ALMEIDA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443832618-1. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações nºs 1816/2026 de 09/03/2026, 1817/2026 de 10/03/2026 e 1818/2026 de 11/03/2026**. Emol.: R$ 839,62; 20% FETJ R$ 167,92; 5% FUNPERJ R$ 41,98, 5% FUNDPERJ R$ 41,98; 6% FUNARPEN R$ 50,37; 2% PMCMV R$ 16,79; ISS R$ 41,98; SELO 3,27; PRENOTAÇÃO R$ 55,99; Total R$ 1.259,90. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29/04/2026 Eu ____ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino.-..-.(Selo Eletrônico EFCA 84302 DMH).

Av.4 – 115.153 – Protocolo – 149.948 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 657173/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 29/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443832618-1, firmado em 10/06/2025, registrado no R.1 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 2026/001857, número do Título 202601018210 em 27/05/2026, no valor de R$ 4.523,32, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 963079. 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$3,27;PRENOTAÇÃO R$ 59,65 Total R$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/09/2026.

(Continua na ficha 2)

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: 115153 / CNM: 089698.2.0115153-50 / Recibo: 148853 / Data da Certidão: 23/09/2026.

CNM: 089698.2.0115153-50

MATRÍCULA **115.153**

FICHA **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

E Eu ___________________Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu ___________________Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ nº 94/9538, subscrevo e assino. -.- (Selo Eletrônico EFEL 76856 DPA)
