



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 113358 / CNM: 089698.2.0113358-03 / Recibo: 148309 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113358** 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, 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

EESS 29006 KXO

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/8U2Y3-ZLJGG-KHZN8-GNEAT>



Valide aqui
este documento

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 113358 / CNM: 089698.2.0113358-03 / Recibo: 148309 / Data da Certidão: 31/08/2026.

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 089698.2.0113358-03
113.358	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 148-APARTAMENTO 102 DA RUA PEQUÍ, Inscrição Municipal: 9622069-9, 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 47,60m², área livre de privativa de 5,25m², área total de 52,85m² e a respectiva fração ideal de 21,38/100 avos do **Lote de Terreno n.º 15 da Quadra "A" da Rua Pequí,** medindo 8,00m de frente para a Rua Pequí; 19,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 14; 19,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 16 e 8,00m na linha dos fundos, confrontando com parte de uma área de terras denominada Parque Urbano; com a área total de 152,00m²; situado no loteamento denominado **"Monte Verde", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de M. J. L. CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA,** inscrita no CNPJ n.º 46.064.409/0001-72, com sede na Rua Getúlio Vargas, n.º 121, Sala 311, Centro, Nova Iguaçu-RJ, representada por seu sócio administrador: Vitor Bastos de Almeida, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF n.º 109.663.637-95, conforme Contrato Social datado de 04/04/2022, devidamente registrado na JUCERJA sob o NIRE: 332.1194166-0 em 18/04/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 23/01/2024, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 394, fls. 019, ato 007, devidamente registrada sob o R.1 em 03/04/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2024/036883, conforme Certidão de Habite-se n.º 487/2024 datada de 25/06/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 em 12/07/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.6 em 12/07/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.871, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 12/07/2024. Eu, *[assinatura]* Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

Av.1 - 113.358 - EX OFFICIO: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n.º 6.015/73 e Artigo 1.376 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, **que no caput acima, onde se lê: "9622069-9", leia-se: "962069-9", e não como constou.** O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 12/11/2024. Eu, *[assinatura]* Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/20054, digitei. E eu, *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.

R.2 - 113.358 - Protocolo: 141.026 - COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra e de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 23 de outubro de 2024 de n.º 8.4444.3611479-9 o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LARYZA CAROLINE DOS SANTOS CHAVES,** brasileira, nascida em 13/05/2005, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora de carteira de identidade n.º 26.449.748-8, expedida por Detran/RJ em 29/06/2023 e do CPF n.º 195.350.377-22, solteira, residente e domiciliada em Rua Caciilda Becker, 27, Cs. Campo Grande em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **M. J. L. Construções e Incorporações Ltda.,** inscrita no CNPJ n.º 46.064.409/0001-72, situada em Rua Getúlio Vargas, 121, sala 311, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE n.º 33.2.1194166-0, representada na conformidade da cláusula quinta da 1ª alteração contratual, em sessão de 02/07/2024, pelo sócio Vitor Bastos de Almeida, brasileiro, nascido em 05/10/1984, empresário, inscrito no CPF n.º 109.663.637-95, em união estável, pelo valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 4.527,59 através de recursos próprios; 47.555,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 107.917,41 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 n.º 2024/001889, datada de 04/11/2024, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PCNI sob o n.º 962069-9. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.24.11.12.18.630, comprovando que até 12/11/2024, nada consta em nome da mesma. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70;
(continua no verso)



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 113358 / CNM: 089698.2.0113358-03 / Recibo: 148309 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CNM: 089698.2.0113358-03

MATRÍCULA	FICHA
113.358	01v

DISTRIBUIÇÃO R\$ 39,89; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/11/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEVD-95532 AOB)

R.3 - 113.358 - Protocolo: 141.026 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, 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/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às fls. 079/080, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 057/058, do livro 5055, Ato 33, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e subestabelecimento lavrado às fls. 112/113, do livro 5055, em 10/05/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **LARYZA CAROLINE DOS SANTOS CHAVES**, já qualificada no R.2, pelo valor de R\$ 107.917,41. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 107.917,41; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 176.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4,7500 - Efetiva: 4,8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (n+j): R\$ 527,56; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 21,72; Total: R\$ 549,28; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/11/2024; 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\$ 176.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 3% ISS R\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/11/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEVD 95533 DDM)

AV.4/MATRÍCULA: 113.358 PROTOCOLO 145.438 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 632378/2025 datado de 29 de setembro de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **LARYZA CAROLINE DOS SANTOS CHAVES**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443611479-9. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1779/2026 de 12/01/2026, 1780/2026 de 13/01/2026 e 1781/2026 de 14/01/2026. 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 2,87 Total R\$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/03/2026. Eu Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229 digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFCF60300 VIII)

Av.5 - 113.358 - Protocolo - 149.689 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 632378/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 03/06/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443611479-9, firmado em 23/10/2024, registrado no R.3 desta matrícula, com filero 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 2026/001704, número do Título 202600949329 em 14/05/2026, no valor de R\$ 5.429,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962069. 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\$ (Continua na ficha 02)



Valide aqui
este documento

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: 113358 / CNM: 089698.2.0113358-03 / Recibo: 148309 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CNM: 089698.2.0113358-03

MATRÍCULA

113.358

FICHA

02

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

3,27;PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 - Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 31/08/2026. E eu Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -----(Selo Eletrônico EESS 28920 HMI)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8U2Y3-ZLJGG-KHZN8-GNEAT>

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