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: 115480 / CNM: 089698.2.0115480-39 / Recibo: 149343 / Data da Certidão: 05/10/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115480** 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
EFEU 27556 JPT
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

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: 115480 / CNM: 089698.2.0115480-39 / Recibo: 149343 / Data da Certidão: 05/10/2026.

CNM: 089698.2.0115480-39

MATRÍCULA **115.480** | FICHA **01**

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 40 CASA 05 DA RUA PEQUI, Inscrição Municipal: 965647-2, próprio para residência, composta por garagem, sala, cozinha, hall, área de serviço coberta, banheiro, 1 quarto, com uma área total construída de 36,48m², área livre de terreno de 24,32m² em uma área total de terreno de 60,80m², cuja cota de fração ideal é de 20/100 avos do **LOTE DE TERRENO N.º 239-REMEMBRADO DA QUADRA "K" DA RUA PEQUI, Inscrição Municipal: 964586-1,** medindo 16,00m de frente para a Rua Pequi; 19,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 238; 19,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 241 e 16,00m na linha dos fundos, confrontando com os lotes 259 e 260; distante 69,00m da esquina formada com a Rua Carambola, à direita; com a área total de 304,00m²; **situado no loteamento denominado "Monte Verde", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ**; de propriedade de **UAXI CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 21.833.482/0001-30, com sede a Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, nº 99, Loja 05, Lote 45, Centro, Nova Iguaçu/RJ, neste ato representada por seu sócia administradora: Claudia Hauer, brasileira, empresaria, divorciada, inscrita no CPF n.º 406.769.787-20, nos termos da terceira alteração contratual da sociedade empresaria limitada, datado de 07/10/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o NIRE: 332.0989689-0 datado de 13/10/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 27/08/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 397, fls.095, ato 033, devidamente registrada sob o R.1 em 14/10/2024; Averbação de Remembramento devidamente averbadas sob os Av.2 em 08/01/2025, ambos junto as matrículas n.ºs 105.017 e 105.018, que originou a matricula 115.079, conforme seu Av.1 em 08/01/2025; prédio aprovado através do processo n.º 2024/159894, conforme Certidão de Habite-se nº 187/2025 datada de 08/04/2025, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.6 em 12/05/2025 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.7 em 12/05/2025, ambos junto a matrícula n.º 115.079, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 12/05/2025. Eu,________, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/9538, digitei. E eu,________, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-

---

R.1 - 115.480 – Protocolo: 143.859 - 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 de imóvel residencial, mutuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 16 de junho de 2025 de nº 8.4444.3844133-9, da Caixa Econômica Federal - CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **DANIELE DA SILVA NUNES**, brasileira, nascida em 12/03/1990, massagista, inscrita no CPF nº 128.785.037-59, solteira, não possui união estável, residente e domiciliada em Rua André Rocha, 4724, Casa 19, Curicica em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **Uaxi Construções, Incorporações, Administração de Bens e Participações Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 21.833.482/0001-30, situada em Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, 99, Loja 05, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº 33.2.0989689-0, representada na clausula 4ª de seu Contrato Social em sessão de 13/10/2022, representada por Claudia Hauer, brasileira, nascida em 11/06/1957, inscrita no CPF nº 406.769.787-20, divorciada, pelo valor de R$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 0,00 através de recursos próprios; R$ 38.094,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 123.906,00 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 2025/001130, datada de 30/06/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel sob o nº 965647-2. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.07.16.12.915, comprovando que até 16/07/2025, 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, 16/07/2025. Eu ________ Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula

(continua no verso)

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 115480 / CNM: 089698.2.0115480-39 / Recibo: 149343 / Data da Certidão: 05/10/2026.

CNM: 089698.2.0115480-39

MATRÍCULA **115.480** | FICHA **01v**

CGJ nº 94/20054, digitei. E eu ________________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-.(Selo Eletrônico EEYQ 90761 DYJ)

R.2 - 115.480 – Protocolo: 143.859 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular 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 Jefferson Cruz de Oliveira, brasileiro, casado, economiário, inscrito no CPF nº 100.199.257-19, procuração lavrada às fls. 113, do livro 3610-P, em 16/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 164, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 102/103, do livro 5243, em 08/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e substabelecimento lavrado às fls. 200/208, do livro 211, em 14/11/2024, no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **DANIELE DA SILVA NUNES**, já qualificado no R.1, pelo valor de R$ 123.906,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 123.906,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 182.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4.2500 – Efetiva: 4.3337; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 567,35; Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; Seguro: R$ 26,74; Total: R$ 594,09; Vencimento do primeiro encargo mensal: 17/07/2025; 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$ 182.000,00. 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, 16/07/2025. Eu ____ Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu ________________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-.(Selo Eletrônico EEYQ 90762 VFY)

AV.3- MATRICULA: 115.480 PROTOCOLO 146294 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 656151/2025 datado de 23 de dezembro de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor **DANIELE DA SILVA NUNES**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443844133-9. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica**, conforme publicações nºs 1862/2026 de 15/05/2026, 1863/2026 de 18/05/2026 e 1864/2026 de 19/05/2026**. 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, 23/06/2026 Eu,____________, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, digitei, a subscrevo e assino.-.Selo Eletrônico EFDJ 76738 GJK

Av.4 – 115.480 – Protocolo – 150.099 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 656151/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 17/07/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443844133-9, firmado em 16/06/2025, 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

(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: 115480 / CNM: 089698.2.0115480-39 / Recibo: 149343 / Data da Certidão: 05/10/2026.

CNM: 089698.2.0115480-39

MATRÍCULA **115.480** | FICHA **02**

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

ITBI a PMNI pela guia nº 2026/002301, número do Título 202601042848 em 02/07/2026, no valor de R$ 5.570,28, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 965647. 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, 05/10/2026. E Eu ______________ Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu ______________ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/9538, subscrevo e assino. -.(Selo Eletrônico EFEU 27554 YLX)
