



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: 112744 / CNM: 089698.2.0112744-02 / Recibo: 147196 / Data da Certidão: 12/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112744** 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, Etienne Ferreira Dos Santos Pereira, 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

EFEE 34794 QVT

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/6D49C-24PAL-9AQQG6-9XZWQ>

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

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: 112744 / CNM: 089698.2.0112744-02 / Recibo: 147196 / Data da Certidão: 12/08/2026.

MATRÍCULA
112.744

FICHA
01

CNM: 089698.2.0112744-02
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 138-APARTAMENTO 102 DA RUA ALESSANDRO PEREIRA DA SILVA, Inscrição Municipal: 959878-2, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, com uma área construída privativa de 41,21m², área livre comum de 7,54m², área total de 48,75m² e a respectiva fração ideal de 0,15295557/1 avos do **Lote de Terreno n.º 16 da Quadra "C" da Rua Alessandro Pereira da Silva**, medindo 10,00m de frente para a Rua Alessandro Pereira da Silva; 20,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 15; 20,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 17 e 10,00m na linha dos fundos, confrontando com o lote 11; distante 35,00m do início da curva de concordância formada com a Rua Alex Pereira da Silva, à direita; com a área total de 200,00m²; situado no loteamento denominado **"Jardim Santa Maria", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de CONSTRUÇÕES RIBEIRO DE SOUZA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 20.497.645/0001-99, com sede na Rua Iracema Soares Pereira Junqueira n.º 85/Sala 116/ Lote 42, Centro, Nova Iguaçu - RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 27/03/2018 no Cartório do 5º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro SC-315, fls.100-102, ato 040, devidamente registrada sob o R.1 em 09/07/2018; prédio aprovado através do processo n.º 2022/132138, conforme Certidão de Habite-se n.º 1.196/2023 datada de 08/12/2023, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.6 em 24/01/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 24/01/2024, tudo junto a matrícula n.º 103.359, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 24/01/2024. Eu, *[assinatura]*, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, *[assinatura]*, *[assinatura]* Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.744 - Protocolo: 139.200 - COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação carta de crédito individual - CCFGTS - programa minha casa minha vida, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 11 de junho de 2024 de n.º 8.4444.3406720-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JEFFERSON PEREIRA DE CASTRO**, brasileiro, nascido em 27/03/1995, auxiliar de escritório e assemelhados, portador de carteira de identidade n.º 28.639.672-6, expedida por Detran/RJ em 13/05/2015 e do CPF n.º 163.927.257-76, solteiro, residente e domiciliado em Rua Maria de Jesus Pereira da Silva, 127, Lagoinha em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **Construções Ribeiro de Souza Ltda.**, inscrita no CNPJ n.º 20.497.645/0001-99, situada em Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, 85, S116, Centro em Nova Iguaçu/RJ, representada por Jose Ricardo Ferreira de Souza, brasileiro, nascido em 01/11/1952, engenheiro, portador de CNH n.º 00233780885, expedida por Detran/RJ em 22/07/2021 e do CPF n.º 419.718.507-30, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua Dom Torquato, 136, Dom Rodrigo em Nova Iguaçu/RJ e Mara Tereza Ribeiro Ferreira de Souza, brasileira, nascida em 12/11/1955, empresaria, portadora e carteira de identidade n.º 850156092, expedida por Detran/RJ em 30/07/2021 e do CPF n.º 476.142.427-34, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Rua Dom Torquato, 136, Dom Rodrigo em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 9.064,19 através de recursos próprios; 49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; 0,00 através de cessão de direitos creditórios do FGTS futuro; e R\$ 96.435,51 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 2024/000981, datada de 24/06/2024, 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 969878-2. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.24.07.05.00.129, comprovando que até 05/07/2024, 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\$ 1.034,05; 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; DISTRIBUIÇÃO R\$ 39,89; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 05/07/2024. Eu *[assinatura]* Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/20054, digitei. E eu *[assinatura]* *[assinatura]* Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EESY 40863 VOS)
(continua no verso)



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: 112744 / CNM: 089698.2.0112744-02 / Recibo: 147196 / Data da Certidão: 12/08/2026.

MATRÍCULA
112.744

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0112744-02

R.2 - 112.744 - Protocolo: 139.200 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. 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 João Elias da Silveira Lopes, brasileiro, solteiro, economiário, portador de CNH nº 02198872864, expedida por Detran/RJ em 10/03/2022 e do CPF nº 103.097.117-03, 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. 041, do livro 3598-P, em 22/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado às fls. 014/017, do livro 5067, em 16/05/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JEFFERSON PEREIRA DE CASTRO**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 96.435,51. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 96.435,51; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 185.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4,7500 - Efetiva: 4,8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 503,05; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 21,33; Total: R\$ 524,38; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/07/2024; 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\$ 185.000,00. 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; 5% ISS R\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 05/07/2024. 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 EESY 40864 XRD)

AV.3/MATRÍCULA: 112.744 PROTOCOLO 145.444 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 630177/2025 datado de 23 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: **JEFFERSON PEREIRA DE CASTRO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443406720-3. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs **1780/2026 de 13/01/2026, 1781/2026 de 14/01/2026 e 1782/2026 de 15/01/2026**. 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 EFCF60254 GCS)

Av.4 - 112.744 - Protocolo - 149.047 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 630177/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 23/09/2025 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443406720-3, firmado em 11/06/2024, registrado no R.2 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 2026/001544, número do Título 202600939494 em 05/05/2026, no valor de R\$ 5.712,62, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 959878. 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, continua 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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112744 / CNM: 089698.2.0112744-02 / Recibo: 147196 / Data da Certidão: 12/08/2026.

CNM: 089698.20112744-02

MATRÍCULA
112.744

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

07/08/2026. E Eu Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei e em Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -----
(Selo Eletrônico EFEE34269 TPH)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D49C-24PAL-9AQQ6-9XZWQ>

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

onr