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: 112901 / CNM: 089698.2.0112901-16 / Recibo: 149242 / Data da Certidão: 01/10/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112901** 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 27384 DCU
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/MN3A6-25T2E-3DBPW-MWLR9

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

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: 112901 / CNM: 089698.2.0112901-16 / Recibo: 149242 / Data da Certidão: 01/10/2026.

MATRÍCULA	FICHA
112.901	01

CNM: 089698.2.0112901-16

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 194-CASA 02 DA RUA GRANITO, Inscrição Municipal: 960453-7, situado no térreo, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, varanda, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, com uma área construída privativa de 47,60m², área livre privativa de 36,40m², área total de 84,00m² e a respectiva fração ideal de 30,97/100 avos do **Lote de Terreno n.º 07 da Quadra 24 da Rua Granito**, tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Granito, um segmento medindo 22,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 08, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 06 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 24; com a área total de 176,00m²; situado no loteamento denominado **"Alvorá Nova Iguaçu", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de M&B CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA,** inscrita no CNPJ nº 33.848.442/0001-41, com sede à Rua Miguel Pereira, número 206, Quadra A, Lote 13, Maria José, Nova Iguaçu/RJ, neste ato representada por seu sócio administrador: Rodrigo Martins da Silva, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob o Nº 099.429.297-03, nos termos do Contrato da Segunda Alteração Contratual da Sociedade Limitada Unipessoal, datado 04/03/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o NIRE: 332.1076377-6 de 04/05/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 11/10/2023 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 392, fls. 085-087, ato 027, devidamente registrada sob o R.3 em 10/11/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/234818, conforme Certidão de Habite-se nº 236/2024 datada de 27/03/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.6 em 18/04/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.9 em 18/04/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.100, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 18/04/2024. Eu, ___, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, ___, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-.

R.1 – 112.901 - Protocolo: 138.805 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema financeiro de habilitação 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 24 de Maio de 2024 de nº 8.4444.3427729-1, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIS FELIPE MEDEIROS DE ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 02/08/1997, consultor, portador de Carteira de Identidade nº 28.443.264-8, expedida por DETRAN/RJ em 16/12/2021 e do CPF 172.207.277-63, solteiro, residente e domiciliado em Est Govr Leonel Brizola, 3391, ca 1, Riachão em Nova Iguaçu/RJ. e **ANA BEATRIZ LOURENCO ESCOBAR,** brasileira, nascido em 09/05/2002, secretario estenografo datilografo telefonista e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 32.895.801-2, expedida por DETRAN/RJ em 24/01/2017 e do CPF 211.289.977-54, solteira, residente e domiciliada em Est. Govr Leonel Brizola, 3391, ca 1, Riachao em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **M & B CONSTRUCOES E ENGENHARIA LTDA,** inscrita no CNPJ nº 33.848.442/0001-41, situada em R Alex Alves, 119, casa 01, Comendador Soares em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial registrada sob NIRE nº 33.2.1076377-6, representada na conformidade da clausula sexta da 3ª Alteração Contratual de seu Contrato social registrada em Junta Comercial sob nº 33.2.1076377-6, em sessão de 01/12/2023, pelo sócio Carlos Henrique Gomes de Assis, brasileiro, nascido em 10/06/1977, administrador, portador de CNH nº 00243677249, expedida por DETRAN/RJ em 07/06/2017 e do CPF 069.327.827-74, solteiro, residente e domiciliado em R Afranio Peixoto, 99, Bloco B , apto 403, Palmeiras, Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R$ 161.500,00 (cento e sessenta e um mil, quinhentos reais), sendo utilizado o valor de R$ 0,00 através de recursos próprios; R$ 47.597,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 113.903,00 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 nº 2024/000816, datada de 28/05/2024, 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 960453-7. 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.G.J número 01678.24.06.05.51.88 em 05/06/2024, referente a indisponibilidade dos bens.** Emol.: R$ 1.034,05; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% FUNARPEN

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN3A6-25T2E-3DBPW-MWLR9

.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

Valide aqui
este documento

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 112901 / CNM: 089698.2.0112901-16 / Recibo: 149242 / Data da Certidão: 01/10/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN3A6-25T2E-3DBPW-MWLR9

CNM: 089698.2.0112901-16

CNM: 089698.2.0112901-16

MATRÍCULA 112.901

112.901

FICHA 01v

01v

R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 20,68; 5% ISS R$ 51,70; Distribuição R$ 41,66; Selo R$ 2,59; Total R$ 1.150,68. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 05/06/2024. 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 EESS 30902 AQX)

R.2 - 112.614 - Protocolo: 137.150 - 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 Jocelyn Garcia da Silva, brasileira, solteira, nascida em 25/12/1975, economiário, portador da carteira de identidade 09985394-7, expedida por SSCIV/RJ em 21/10/2010, e do CPF 045.542.547-71, conforme procuração lavrada às folhas 079/080, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Oficio, de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Oficio, de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls 057/058, Ato nº 33, do livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabelecimento lavrado as folhas 087/088, ato nº 49, do livro 5055, em 08/05/2024, do 15º Oficio de Notas do Rio de Janeiro/RJ com escopo de garantia do financiamento por ela concedido aos devedores **LUIS FELIPE MEDEIROS DE ALMEIDA e ANA BEATRIZ LOURENCO ESCOBAR**, já qualificados no R.1, pelo valor de R$ 113.903,00 Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R$ 113.903,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 172.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.2500 - Efetiva % (a.a.) 4.3337; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R$ 521,55; Tarifa de Administração: R$ 0,00 Seguro: R$ 22,11; Total: R$ 543,66; Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/06/2024; 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$ 172.000,00. Emol.: R$ 1.034,05; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% 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, 05/06/2024. 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 EESS 30903 FYT)

AV.3 MATRICULA: 112.901 PROTOCOLO 145.460 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 632054/2025 datado de 29 de setembrode 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **LUIS FELIPE MEDEIROS DE ALMEIDA e ANA BEATRIZ LOURENCO ESCOBAR**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443427729-1. 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,______ Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matricula CGJ n.º 94/16229 digitei. E eu,______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-...-..-(SeloEletrônico EFCF60266 UKR)

Av.4 – 112.901 – Protocolo – 150.087 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 632054/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 08/05/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443427729-1,

(Continua na ficha 2)

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 112901 / CNM: 089698.2.0112901-16 / Recibo: 149242 / Data da Certidão: 01/10/2026.

CNM: 089698.2.0112901-16

MATRÍCULA	FICHA
112.901	02

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

firmado em 24/05/2024, 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 2026/001490, número do Título 202600936537 em 29/04/2026, no valor de R$ 5.316,50, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960453. 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, 01/10/2026. E Eu _____Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu _____ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/9538, subscrevo e assino, subscrevo e assino. -.-(Selo Eletrônico EFEU 27342 ZMV)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MN3A6-25T2E-3DBPW-MWLR9

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