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: 114838 / CNM: 089698.2.0114838-25 / Recibo: 148445 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114838** 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 77795 ZXH
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/QWSMZ-ZR5EK-E7P72-D2FTC

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: 114838 / CNM: 089698.2.0114838-25 / Recibo: 148445 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CNM: 089698.2.0114838-25

MATRÍCULA: 114.838 | FICHA: 01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 290 CASA 02 DA RUA PARAÍSO, Inscrição Municipal: 961749-3, de utilização residencial, sendo composto de dois pavimentos, com garagem, sala, escada, cozinha, lavabo e área de serviço no pavimento térreo com 32,85m², e no pavimento superior com varanda, hall, dois quartos e banheiro, com 32,85m², com uma area total de 65,70m², possuindo uma área livre de terreno exclusiva de 11,49m², em uma área exclusiva de terreno de 44,34m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 12,32/100 avos do **Lote de terreno numero 13 (treze) da quadra 132-A (cento e trinta e dois-A) plano Z-6, da Rua Paraiso,** medindo 12,00m de frente e de fundos, por 30,00m de ambos os lados, com a área de 360,00m², confrontando à direita com o lote 14, à esquerda com o lote 12, e nos fundos com o lote 26, distante 66,00m da curva de concordância formada com a Rua Carlos Alberto, à direita, situado no loteamento denominado **"Cidade Jardim Cabuçu", em Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de a NG EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÃO LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.564.826/0001-23, com sede na Avenida Doutor Luiz Guimarães, nº 1163, Loja 03 Quadra B, Lote 08, Centro, Nova Iguaçu/RJ, neste ato por seu socio administrador Gustavo Bronziado dos Santos, brasileiro, solteiro, empresario, inscrito no CPF/MF sob nº 121.402.227-84, portador da CNH/DETRAN/RJ nº 03864665015, emitida em 09/03/2018, nascido em 28/07/1987, filho de Jonas Bronziado dos Santos e Gilda Ferreira de Sousa, residente e domiciliado na Avenida Aldemir Martins, nº 50, bl 2 Ap 103, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, conforme Contrato Social, datado de 18/06/2021, devidamente registrada na JUCERJA sob o NIRE nº 332.1143179-3; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 16/02/2023 no Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ, livro 143, fls.144/147, ato 056, devidamente registrada sob o R.2 em 27/03/2023; predio aprovado através do processo n.º 2023/043135, conforme Certidão de Habite-se nº 783/2024 datada de 16/08/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.06 em 17/10/2024 e Instituição de Condominio registrada sob o R.12 em 17/10/2024, tudo junto à matrícula n.º 66.132, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 17/10/2024. 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 - 114.838 – Protocolo: 142.617 - 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, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 28 de fevereiro de 2025 de nº 8.4444.3746180-8, da Caixa Econômica Federal - CEF, o imóvel constante da matricula foi adquirido por **JEAN FRANCISCO FERREIRA ALVES**, brasileiro, nascido em 04/05/1994, motorista, inscrito no CPF nº 161.799.177-52, solteiro, residente e domiciliado em Est. Governador Leonel Brizola, 2050, Palhada em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **NG Empreendimentos e Construção Ltda.,** inscrita no CNPJ nº 42.564.826/0001-23, situada em Av. Doutor Luiz Guimarães, 1163, Loja 03, Centro em Nova Iguaçu/RJ, representada por Nelber Alves Pereira Junior, brasileiro, nascido em 04/04/1990, engenheiro, inscrito no CPF nº 137.464.447-13, solteiro, pelo valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 47.743,00 através de recursos próprios; R$ 2.257,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 200.000,00 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 2025/000381, datada de 12/03/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel sob o nº 961749-3. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.03.17.56.812, comprovando que até 17/03/2025, 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 Codigo de Normas da CGJ-RJ. Emol.: R$ 1.165,12; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 6% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 23,30; 5% ISS R$ 58,25; DISTRIBUIÇÃO R$ 41,76; Selo R$ 2,71; Total R$ 1.291,14. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/03/2025. Eu ______ Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-(Selo Eletrônico EEXB 19934 XWW)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWSMZ-ZR5EK-E7P72-D2FTC

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

.onr

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: 114838 / CNM: 089698.2.0114838-25 / Recibo: 148445 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CNM: 089698.2.0114838-25

MATRÍCULA **114.838** FICHA **01v**

R.2 - 114.838 – Protocolo: 142.617 - ALIENACÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.1, o imóvel constante da matricula, 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 Márcia Regina de Azevedo Silva, brasileira, casada, economiaria, 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 Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 164/165, 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. 155/157, do Livro 5243, em 26/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JEAN FRANCISCO FERREIRA ALVES**, já qualificado no R.1, pelo valor de R$ 200.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 200.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 280.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 6.5000 – Efetiva: 6.6971: Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 1.208,30; Tarifa de Administração - TA: R$ 25,00; Seguro: R$ 36,88; Total: R$ 1.270,18; Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/04/2025; 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$ 280.000,00. Emol.: R$ 1.165,12; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 6% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 23,30; 5% ISS R$ 58,25; Selo R$ 2,71; Total R$ 1.249,38. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/03/2025. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu ________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEXB 19935 ZNT)

AV.3 – 114.838 PROTOCOLO 144916 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 650636/2025 datado de 04 de dezembro de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matricula a intimação do devedor **JEAN FRANCISCO FERREIRA ALVES**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443746180-8. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações nºs 1803/2026 de 13/02/2026, 1804/2026 de 19/02/2026 e 1805/2026 de 20/02/2026**. Emol.: R$ 799,62; 20% FETJ R$ 159,92; 5% FUNPERJ R$ 39,98, 5% FUNDPERJ R$ 39,98; 6% FUNARPEN R$ 47,97; 2% PMCMV R$ 15,99; ISS R$ 39,98; SELO 2,87; PRENOTAÇÃO R$ 49,01 Total R$ 1.195,32. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/04/2026 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 EFCQ 43220 GYN)

Av.4 – 114.838 – Protocolo – 149.765 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Oficio nº 650636/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 11/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443746180-8, firmado em 28/02/2025, 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 2026/001695, número do Título 202600949169 em 14/05/2026, no valor de R$ 8.574,15, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 961749. Emol.: R$913,65; 20% FETJ R$182,72; 8,5%

(Continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWSMZ-ZR5EK-E7P72-D2FTC

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
.onr

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: 114838 / CNM: 089698.2.0114838-25 / Recibo: 148445 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CNM: 089698.2.0114838-25

MATRÍCULA **114.838** FICHA **02**

R E G I S T R O D E I M Ó V E I S
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

FUNPERJ R$77,66; 8,5% FUNDPERJ R$77,66; 6% FUNARPEN R$54,81; 2% PMCMV R$18,27; 5% ISS R$45,68; 1% FUNPGALERJ R$9,13; 1% FUNPGT R$ 9,13; FUNDACPGUERJ R$9,13; Selo R$3,27;PRENOTAÇÃO R$ 59,65 Total R$ 1.460,77. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 04/09/2026. 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 EFEL 77657 WZT)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QWSMZ-ZR5EK-E7P72-D2FTC

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