



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: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113253** 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

EFEL 77785 PAR

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/F2HFM-HM8ZX-729L6-SP478>

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: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

MATRÍCULA
113.253

FICHA
01

CNM: 089698.2.0113253-27
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 343-APARTAMENTO 103 DA RUA BASALTO, Inscrição Municipal: 960533-9, 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 34,05m², área construída comum de 5,00m², área construída total de 39,05m², área livre comum de 2,49m², área total de 41,54m² e a respectiva fração ideal de 0,1396725060/1 avos do **Lote de Terreno n.º 13 da Quadra 25 da Rua Basalto**, tendo um segmento medindo 10,77m de frente para a Rua Basalto, um segmento medindo 16,02m pelo lado direito, confrontando com o lote 14, um segmento medindo 20,03m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 12 e um segmento medindo 10,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 11; com a área total de 180,26m²; situado no loteamento denominado **"Alvorá Nova Iguaçu", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de QUATRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP**, inscrita no CNPJ n.º 46.801.366/0001-60, com sede à Rua Paraíba, número 122, Loja, Lote 216, Centro, São João de Meriti/RJ, neste ato representada por seus sócios administradores: Edilson de Souza Mello, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 778.109.967-20 e Antonio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 100.027.107-22, nos termos do contrato Social Empresaria Limitada, datado de 25/05/2022, devidamente registrado na JUCERJA sob o NIRE: : 33.2.01205182-0, datado de 15/06/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 21/11/2022, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 386, fls.178, ato 050, devidamente registrada sob o R.1 em 15/03/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/127334, conforme Certidão de Habite-se n.º 253/2024 datada de 02/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.8 em 22/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.9 em 22/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.770, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 22/05/2024. 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 – 113.253 - Protocolo: 142.001 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura publica, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 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 09 de Janeiro de 2025 de nº 8.4444.3694588-7, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOAO MENDES DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 30/06/1989, programador, portadora de Carteira de Identidade nº 27.077.692-5, expedida por DETRAN/RJ em 22/10/2008 e do CPF 157.084.257-41, solteiro, residente e domiciliado em R Guanabara, 5, Ca Qd 7, Club Trinta e Quatro em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **QUATRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 46.801.366/0001-60, situada em Rua Paraíba, 112, Lt 216 Lj, Centro em São Joao de Meriti/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 33.2.1205182-0, representada na conformidade da cláusula terceira do Contrato Social registrado na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.2.1205182-0, em sessão de 15/06/2022, por Antônio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileira, nascido em 14/12/1984, administrador, portadora de CNH nº 02857016753, expedida por DETRAN/RJ em 02/03/2018 e do CPF nº 100.027.107-22, casado no regime comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Av. Abílio Augusto Távora, 550, Ap 804 Bl 4, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 33.200,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 96.800,00 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 2025/000084, datada de 21/01/2025, 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 960533-9. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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 01678.25.01.28.23.695 em 28/01/2025, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 1.082,71; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2 % PMCMV R\$ 21,65; 5% ISS R\$ 54,13; Distribuição R\$ 41,76; Selo R\$ 2,71; Total R\$ 1.202,96. O referido é verdade e dou fé. (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: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

MATRÍCULA
113.253

FICHA
01v

CNM: 089698.2.0113253-27

Nova Iguaçu, 28/01/2025. Eu [assinatura] Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEWA 51247 IRD)

R.2 - 113.253 - Protocolo: 142.001 - 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 n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Glaucia Rubin de Oliveira Moraes, brasileira, divorciada, economiário, portadora da carteira de identidade n.º 09908620-9, expedida por SSP/RJ em 28/12/2022 e do CPF 032.825.337-56, na qualidade de gerente de carteira PF, conforme procuração lavrada as fls 113 do livro 3610-P, em 16/10/2024, 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado a fls 062 do livro 3611-P, em 22/10/2024, 2º ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado as fls 038-039, do livro 5243, em 28/10/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabelecimento lavrado as folhas 060-061 do livro 5243, em 06/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **JOAO MENDES DA SILVA JUNIOR**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 96.800,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 96.800,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 130.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 – Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 488,53; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 19,68; Total: R\$ 508,21; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/02/2025; 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\$ 130.000,00. Emol.: R\$ 1.082,71; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 21,65; 5% ISS R\$ 54,13; Selo R\$ 2,71; Total R\$ 1.161,20. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28/01/2025. Eu [assinatura] Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEWA 51248 KIC)

AV.3 - 113.253 - PROTOCOLO 146096- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício n.º 645241/2025 datado de 18 de novembro de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o n.º 67283 e registrada sob o n.º 67055 em 18/12/2025, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **JOAO MENDES DA SILVA JUNIOR**, no dia 23/12/2025, às 14h e 59min, sendo atendido pelo próprio, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 23/12/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, escrevente autorizado, arquivada. Emol.: R\$ 734,83; 20% FETJ R\$ 146,96; 5% FUNPERJ R\$ 36,74, 5% FUNDPERJ R\$ 36,74; 6% FUNARPEN R\$ 44,08; 2% PMCMV R\$ 14,69; ISS R\$ 36,74; SELO 2,87; PRENOTAÇÃO R\$ 49,01 Total R\$ 1.102,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/04/2026. Eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----Selo Eletrônico EFCQ 43344 JAQ.

Av.4 - 113.253 - Protocolo - 149.771 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício n.º 645241/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 12/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia n.º 844443694588-7, firmado em
(Continua na ficha 2)



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: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CNM: 089698.2.0113253-27

MATRÍCULA
113.253

FICHA
02

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

09/01/2025, registrado no R.1 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 2026/001773, número do Título 202600981180 em 20/05/2026, no valor de R\$ 4.004,25 estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960533. Emol.: R\$711,95; 20% FETJ R\$142,39; 8,5% FUNPERJ R\$60,51; 8,5% FUNDPERJ R\$60,51; 6% FUNARPEN R\$42,71; 2% PMCMV R\$14,23; 5% ISS R\$35,59; 1% FUNPGALERJ R\$7,11; 1% FUNPGT R\$ 7,11; FUNDACPGUERJ R\$7,11; Selo R\$3,27; PRENOTAÇÃO 59,65 Total R\$ 1.152,14. 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 Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFEL 77660 PMQ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2HFEM-HM8ZX-729L6-SP478>

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