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: 115243 / CNM: 089698.2.0115243-71 / Recibo: 148984 / Data da Certidão: 21/09/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115243** 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 76812 TNI**
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/C2XL9-E52MS-L7SJK-5KGSV

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

# C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 115243 / CNM: 089698.2.0115243-71 / Recibo: 148984 / Data da Certidão: 21/09/2026.

**CNM: 089698.2.0115243-71**

MATRÍCULA 115.243 | FICHA 01

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

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 375-CASA 01 DA AVENIDA TOPAZIO, Inscrição Municipal: 965327-9,** situado no térreo, tem sua utilização residencial, composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos, área de serviço e garagem, com área construída privativa de 50,93m², área livre privativa de 21,15m², em uma área total de 72,08m², cuja cota de fração ideal é de 28,36/100 avos do **Lote 70 da Quadra "C"** – com área de 152,28m², sendo frente em curva acentuada, em 2 (dois) segmentos, medindo o 1º segmento 0,21m, o segundo segmento medindo 7,80m, fundos com 8,00m, lateral direita com 19,00m, lateral esquerda com 19,11m, confrontando na frente com a Av. Topázio (Antiga Av. Principal) – Execução Futura, nos fundos confrontando com o lote 95, na lateral direita confrontando com o lote 69 e na lateral esquerda confrontando com o lote 71, situado no loteamento denominado "**Monte Verde**", em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ, de propriedade de **OLIVEIRA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 35.834.973/0001-00, com sede à Estrada Capenha, 1467, apto 308, bloco 01, Pechincha, Rio de Janeiro/RJ, nos termos da Segunda Alteração Contratual, datado de 22/02/2024, devidamente registrada na JUCERJA sob o NIRE 332.1090097-8, de 24/02/2024, representada por sua sócia administradora: Fatima Cristina Chaves de Oliveira, brasileira, empresária, divorciada, inscrita no CPF nº 971.908.027-20; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 24/10/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados/RJ, livro 398, fls. 150, ato 046, devidamente registrada sob o R.1 em 13/12/2024; prédio aprovado através do processo nº 2024/172351, conforme Certidão de Habite-se n.º 120/2025 datada de 18/02/2025, expedida pela PCNI, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.2 em 18/03/2025 e Instituição de Condominio registrada sob o R.6 em 18/03/2025, junto a matricula n.º 104.899, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 18/03/2025. Eu, [assinatura] Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5514, digitei. E eu, [assinatura], Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

---

**R.1 - 115.243 – Protocolo: 143.172 - 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 24 de abril de 2025 de nº 8.4444.3801196-2, da Caixa Econômica Federal – CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **BRUNO HENRIQUE BIAR DA SILVA**, brasileiro, nascido em 04/08/1993, bombeiro e instalador de gás água esgoto e assemelhados, inscrito no CPF nº 157.805.857-09, solteiro, residente e domiciliado em Rua D, 119, Apto 102, Beira Rio em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **Oliveira Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 35.834.973/0001-00, situada em Est. Capenha, 01467, Apto 0308, Blc 001, Pechincha em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE nº 33.2.1090097-8, representada na conformidade da clausula 5ª de sua 2ª alteração contratual, em sessão de 24/04/2024, pela sócia Fátima Cristina Chaves de Oliveira, brasileira, nascida em 17/04/1968, empresária, inscrita no CPF nº 971.908.027-20, divorciada, pelo valor de R$ 204.650,00 (duzentos e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), sendo utilizado o valor de R$ 32,589,00 através de recursos próprios; R$ 8.341,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 163.720,00 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 2025/000740, datada de 05/05/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel sob o nº 965327-9. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.05.16.29.005, comprovando que até 16/05/2025, 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, 16/05/2025. Eu [assinatura] Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-(Selo Eletrônico EEXX 05712 DPB)

(continua no verso)



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2XL9-E52MS-L7SJK-5KGSV

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: 115243 / CNM: 089698.2.0115243-71 / Recibo: 148984 / Data da Certidão: 21/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2XL9-E52MS-L7SJK-5KGSV

CNM: 089698.2.0115243-71

MATRÍCULA 115.243 | FICHA 01v

**R.2 - 115.243 – Protocolo: 143.172 - 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 Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, economiário, inscrito no CPF nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às fls. 113/114, do livro 3610-P, em 16/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Oficios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 062/063, do livro 3611-P, em 22/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Oficios de Brasilia/DF, substabelecimento lavrado às fls. 038/039, do livro 5243, em 28/10/2024 no 15º Oficio de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 126/127, do livro 5243, em 14/11/2024 no 15º Oficio de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **BRUNO HENRIQUE BIAR DA SILVA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R$ 163.720,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 163.720,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 250.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5,0000 – Efetiva: 5,1161; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 826,27; Tarifa de Administração - TA: R$ 25,00; Seguro: R$ 36,02; Total: R$ 887,29; Vencimento do primeiro encargo mensal: 02/06/2025; 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$ 250.000,00. Emol.: R$ 1.233,22; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 6% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 24,66; 5% ISS R$ 61,66; Selo R$ 2,87; Total R$ 1.322,41. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/05/2025. Eu _____ Róney 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 EEXX 05713 BRH)

**AV.3. 115.243 - Protocolo 147066 INTIMAÇÃO POSITIVA**. Nos termos do Oficio nº 681236/2026 datado de 13 de março de 2026 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - I**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 44830 e registrada sob o nº 77823 em 25/03/2026, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **BRUNO HENRIQUE BIAR DA SILVA** , no dia 16/04/2026, às 10:30hs, sendo atendido pelo próprio, que recebeu a notificação, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Oficio Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ, datada de 22/04/2026, assinada digitalmente por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, Escrevente, arquivada. 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; 1% FUNPGALERJ R$ 8,39; 1% FUNPGT R$ 8,39; 1% FUNDACPGUERJ R$ 8,39; ISS R$ 41,98; SELO 3,27; PRENOTAÇÃO R$ 59,65; Total R$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25 de maio de 2026. Eu _____, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, matricula CGJ n.º 94/781, digitei, a subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-(**SELO ELETRONICO EFDE 78076 HRE**).

**Av.4 – 115.243 – Protocolo – 149.995 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO**. Nos termos do Oficio nº 681236/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL., datado de 13/07/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443801196-2, firmado em 24/04/2025, 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 2026/002132, número do Título 202601033249 em 18/06/2026, no valor de R$ 7.664,61, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 965327. 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, 21/09/2026.

**(Continua na ficha 02)**

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: 115243 / CNM: 089698.2.0115243-71 / Recibo: 148984 / Data da Certidão: 21/09/2026.

MATRÍCULA 115.243

FICHA 02

CNM: 089698.2.0115243-71
**REGISTRO DE IMÓVEIS**
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

E Eu______________Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu ______________Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ nº 94/9538, subscrevo e assino. -.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.(Selo Eletrônico EFEL 76769 OUZ )

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C2XL9-E52MS-L7SJK-5KGSV

.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