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: 114950 / CNM: 089698.2.0114950-77 / Recibo: 148896 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114950** 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 77215 IXS
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/K65Q4-7V4BR-BT4XE-PG2YN

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 114950 / CNM: 089698.2.0114950-77 / Recibo: 148896 / Data da Certidão: 24/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K65Q4-7V4BR-BT4XE-PG2YN

CNM: 089698.2.0114950-77

MATRÍCULA **114.950** FICHA **01**

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 190 APARTAMENTO 105 DA RUA FELDESPATO, Inscrição Municipal: 962948-3, 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 área construída privativa de 39,20m², uma área construída comum de 3,84, perfazendo um total construído de 43,04m², possuindo uma área livre comum de 2,34m², em uma área total de 45,38m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 8,00/100 avos do **LOTE DE TERRENO N.º 04 REMEMBRADO DA QUADRA 25 DA RUA FELDESPATO, Inscrição Municipal: 962416-3** medindo 16,00m de frente para a Rua Feldespato; 22,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 06; 16,00m pelos fundos, confrontando com os lotes 21 e 22; 22,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 03; distante 37,00m da curva de concordância formada entre a Rua Feldespato e a Rua Diamante, à esquerda; totalizando uma área de 352,00m²; **situado no loteamento denominado "Alvora Nova Iguaçu", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ;** de propriedade de **MLF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** inscrita no CNPJ n.º 48.174.824/0001-04, com sede à Rua Elie Wielsel Escritor, nº 315, Cob. 303 do bloco 03, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, representada por seus sócios administradores: Marcio de Carvalho Silva, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CPF n.º 023.348.347-00, residente e domiciliado à Rua Elie Wielsel Escritor, nº 315, Cob. 303 do bloco 03, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ; Luciano Gomes Bonelli, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF nº 072.424.127-22, residente e domiciliado à Rua Elie Wielsel Escritor, nº 315, Cob. 303 do bloco 03, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ; e Fellipe Fernandes Pedro, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 073.329.827-30, residente e domiciliado na Rua Rino Levi, nº 375, Apto 903, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, conforme Contrato Social datado de 20/09/2022, devidamente registrado na JUCERJA sob o NIRE: 332.1224563-2 datado de 04/10/2022, adquirido por Escritura de Compra e Venda lavrada em 01/12/2022 no Cartório do 4º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro 4695, fls. 178/180, ato 068 devidamente registrada sob o R-1, em 28/03/2023 junto a matricula 91.761; e Escritura de Compra e Venda lavrada em 01/12/2022 no Cartório do 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro 4695, fls.181-183, ato 069, devidamente registrada sob o R-1, em 02/05/2023 junto a matricula 91.762; e Averbação de Remembramento sob o Av.3 e Av.4 em 12/08/2024, junto as matrículas n.ºs 91.761 e 91.762; prédio aprovado através do processo n.º 2024/045840, conforme Certidão de Habite-se nº 1.078/2024 datada de 23/10/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.11 em 25/11/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.12 em 25/11/2024, junto a matrícula n.º 114.591, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 25/11/2024. Eu,________, Juliana de Oliveira Albrecht, 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 - 114.950 – Protocolo: 143.632 - 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 – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 28 de maio de 2025 de nº 8.4444.3834824-0, da Caixa Econômica Federal – CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **VICTOR HUGO ROCHA VICENTE**, brasileiro, nascido em 27/11/1998, vendedor, inscrito no CPF nº 190.386.377-56, solteiro, residente e domiciliado em Rua Gal Taumaturgo, 56, Ca 3 Fd, Vila Rosário em Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **MLF Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 48.174.824/0001-04, situada em Rua Escritor Elie Wielsel, 315, Cob. 303 Bloco 3, Recreio dos Bandeirantes em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE nº 332.1224563-2, representada na conformidade da clausula 6ª da sua primeira alteração contratual, em sessão de 13/02/2025, representado pelo sócio Vitor Martins Rodrigues da Silva, brasileiro, nascido em 18/10/1974, empresário, inscrito no CPF nº 035.406.457-64, divorciado, pelo valor de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 14.719,39 através de recursos próprios; R$ 37.206,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 98.074,61 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 2025/001009, datada de 10/06/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel sob o nº 962948-3. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade

(continua no verso)

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: 114950 / CNM: 089698.2.0114950-77 / Recibo: 148896 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CNM: 089698.2.0114950-77

MATRÍCULA	FICHA
114.950	**01v**

de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.07.01.44.588, comprovando que até 01/07/2025, 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, 01/07/2025. Eu ______ Roney 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 EEXD 67923 IJC)

R.2 - 114.950 – Protocolo: 143.632 - 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 Jocelyn Garcia da Silva, brasileiro, solteiro, economiário, inscrito no CPF nº 045.542.547-71, 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. 062, do livro 3611-P, em 22/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 038/039, do livro 5243, em 28/10/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 060/061, do livro 5243, em 06/11/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **VICTOR HUGO ROCHA VICENTE**, já qualificado no R.1, pelo valor de R$ 98.074,61. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 98.074,61; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 191.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4.7500 – Efetiva: 4.8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 479,44; Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; Seguro: R$ 22,21; Total: R$ 501,65; Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/07/2025; 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$ 191.000,00. 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; Selo R$ 2,87; Total R$ 1.229,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 01/07/2025. Eu ______ Roney 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 EEXD 67924 GHM)

AV.3 MATRICULA: 114.950 PROTOCOLO 146341 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 659048/2026 datado de 07 de janeiro de 2026 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- 1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor **VICTOR HUGO ROCHA VICENTE**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443834824-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica**, conforme publicações nºs 1834/2026 de 02/04/2026, 1835/2026 de 06/04/2026 e 1836 de 07/04/2026**. Emol.: R$ 839,62; 20% FETJ R$ 167,92; 5% FUNPERJ R$ 41,98, 5% FUNDPERJ R$ 41,98; 6% FUNARPEN R$ 50,37; 2% PMCMV R$ 16,79; ISS R$ 41,98; SELO 3,27; PRENOTAÇÃO R$ 55,99; Total R$ 1.259,90. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/03/2026. Eu,______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino-.-(SeloEletrônico EFDB 75601 FIA).

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K65Q4-7V4BR-BT4XE-PG2YN

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 114950 / CNM: 089698.2.0114950-77 / Recibo: 148896 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CNM: 089698.2.0114950-77

MATRÍCULA **114.950**

FICHA **02**

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

Av.4 – 114.950 – Protocolo – 149.966 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 659048/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 09/07/2026, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443834824-0, firmado 28/05/2025, 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 2026/002184, número do Título 202601035838 em 23/06/2026, no valor de R$ 5.846,26, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962948. 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, 23/09/2026. 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 77056 GGA)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K65Q4-7V4BR-BT4XE-PG2YN

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