



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: 114849 / CNM: 089698.2.0114849-89 / Recibo: 146819 / Data da Certidão: 03/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114849** 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, Etienne Ferreira Dos Santos Pereira, 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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDV 76513 YUP

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/7VW9W-KLSW2-CDX8U-T24A6>

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

Cartório 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: 114849 / CNM: 089698.2.0114849-89 / Recibo: 146819 / Data da Certidão: 03/08/2026.

CNM: 089698.2.0114849-89

MATRÍCULA
114.849

FICHA
01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 290 CASA 03 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 962680-8, de utilização residencial, unidade térrea, sendo o pavimento composto de área externa de garagem, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, 1 banheiro, 1 quarto e área externa de fundos, com uma área construída de 33,75m², área livre com 19,12m², área total de 52,87m², equivalente a 33,511/100 avos do **Lote de terreno n.º 16 (dezesseis), da quadra "L", da Rua 04**, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando com Terras do Espólio de Alfredo José Soares, 17,67m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 15, e 17,39m do lado direito confrontando com o Lote 17, com a área de 157,77m², situado no loteamento denominado **"Parque Marapicu II", em Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de a ISABELLA ESTRELA SOLUÇÕES EM ARQUITETURA E INTERIORES LTDA EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 22.808.514/0001-00, com sede na Rua Getúlio Vargas, número 121, sala 1114, Centro, Nova Iguaçu/RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 13/05/2022 no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados-RJ, livro 383, fls.090/093, ato 027, devidamente registrada sob o R.4 em 07/12/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/234072, conforme Certidão de Habite-se n.º 878/2024 datada de 06/09/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.7 em 18/10/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 17/10/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.534, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 18/10/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

Av-1 - 114.849 – Protocolo: 142.105 – MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL. Por requerimento datado de 22/01/2025, assinado por Stephanie Correia Nascimento, brasileira, solteira, gerente comercial, inscrita no CPF n.º 157.013.997-02, na qualidade de procuradora, procede-se esta averbação **para fazer constar a mudança da razão social da Isabella Estrela Soluções em Arquitetura e Interiores Ltda., que passou a denominar-se MÉRIDA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 22.808.514/0001-00, com sede na Rua Irineu Pedroso, 80, Rodilândia, Nova Iguaçu/RJ, conforme 2ª Alteração Contratual registrada no 8º Ofício do RCPJ de Nova Iguaçu/RJ, arquivado. Emol.: R\$ 151,58; 20% FETJ R\$ 30,31; 5% FUNPERJ R\$ 7,57; 5% FUNDPERJ R\$ 7,57; 6% FUNARPEN R\$ 9,09; 2% PMCMV R\$ 3,03; 5% ISS R\$ 7,57; Selo R\$ 2,71; Total R\$ 219,43. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 30/01/2025. Eu, Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/20054, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEWJ 37871 KGX)

R.2 - 114.849 – Protocolo: 142.104 - 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 18 de dezembro de 2024 de n.º 8.444.3677998-7, da Caixa Econômica Federal - CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOÃO PEDRO OLIVEIRA PRIETO**, brasileiro, nascido em 27/07/2005, militar em geral, inscrito no CPF n.º 153.911.497-03, solteiro, residente e domiciliado em Rua Jose Antônio de Araújo, 205, Luz em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **MÉRIDA Empreendimentos Ltda.**, acima qualificada, neste ato representada por Stephanie Correia Nascimento, brasileira, nascida em 16/07/1999, gerente comercial, inscrita no CPF n.º 157.013.997-02, solteira, conforme procuração do 4º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, em 16/12/2024, fls. 198, do livro 223, pelo valor de R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 5.251,76 através de recursos próprios; R\$ 44.256,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 113.492,24 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 n.º 2025/000080, datada de 21/01/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel na PCNI sob o n.º 962680-8. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.25.01.30.54.044, comprovando que até 30/01/2025, 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 Código de Normas da CGJ-RJ. Emol.: R\$ 1.082,71; (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: 114849 / CNM: 089698.2.0114849-89 / Recibo: 146819 / Data da Certidão: 03/08/2026.

MATRÍCULA

114.849

FICHA

01v

CNM: 089698.2.0114849-89

20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% 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. Nova Iguaçu, 30/01/2025. 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 EEWJ 37872 MVT)

R.3 - 114.849 - Protocolo: 142.104 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, 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 Márcia Regina de Azevedo Silva, brasileira, casada, economiária, 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 Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 164/165, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 102/103, do livro 5224, ato nº 51, em 08/11/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 155/157, do livro 5243, ato nº 73, em 26/11/2024 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JOÃO PEDRO OLIVEIRA PRIETO**, já qualificado no R.2, pelo valor de R\$ 113.492,24. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 113.492,24; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 163.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4.7500 - Efetiva: 4.8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 554,81; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 20,87; Total: R\$ 575,68; Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/01/2025; 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\$ 163.000,00. Emol.: R\$ 1.082,71; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% 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, 30/01/2025. 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 EEWJ 37873 ADW)

Av.4 - 114.849 - Protocolo: 144.880 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 614209/2025, datado de 29 de julho de 2025, da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **JOAO PEDRO OLIVEIRA PRIETO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443677998-7. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1765/2025 de 19/12/2025, 1766/2025 de 22/12/2025 e 1767/2025 de 23/12/2025. 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 R\$ 3,27; Total R\$ 1.054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 11/02/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.---(Selo Eletrônico EFBQ 83417 EDJ)

Av.5 - 114.849 - Protocolo - 148.839 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 614209/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 05/05/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443677998-7, firmado em 18/12/2024, registrado no R.2 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 2026/000873, número do Título 202600881787 13/03/2026, no

CONTINUA FICHA 02



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: 114849 / CNM: 089698.2.0114849-89 / Recibo: 146819 / Data da Certidão: 03/08/2026.

CNM: 089698.2.0114849-89

MATRÍCULA

114.849

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

valor de R\$ 5.258,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962680. 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\$5,27; PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 30/07/2026. E eu Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -----(Selo Eletrônico EFDV76170 MLZ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7VW9W-KLSW2-CDX8U-T24A6>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr