



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: 114909 / CNM: 089698.2.0114909-06 / Recibo: 148371 / Data da Certidão: 31/08/2026.

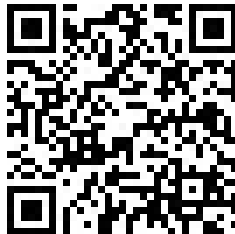
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114909** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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

EESS 28988 AYK

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/JJ2LL-L6J9U-ZK5XB-V9R2T>

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



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia 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: 114909 / CNM: 089698.2.0114909-06 / Recibo: 148371 / Data da Certidão: 31/08/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0114909-06
114.909	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 262 APARTAMENTO 105 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 963011-2, própria para residência, com 01 pavimento, no pavimento superior, composto de sala, cozinha, 01 quarto, banheiro, circulação, área de serviço, varanda e área livre privativa, com 42,45m² de área de construção, 4,90m² de área livre privativa, 4,90m² de área privativa de ocupação de terreno, 47,35m² de área total e fração ideal de 8.69174147/100 avos do **LOTE DE TERRENO N.º 12 REMEMBRADO DA QUADRA "L" DA RUA QUATRO,** medindo 18,00m de frente; 18,79m pelo lado esquerdo; confrontando com o lote 11; 18,00m pelos fundos, confrontando com Terras do Espólio de Alfredo José Soares; 18,23m pelo lado direito, confrontando com o lote 14, distante 108,44m da esquina formada com a Rua Sete; totalizando uma área de 333,18m², situado no loteamento denominado **"Parque Marapicu II", em Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de AP3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA,** sociedade empresarial limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, n.º 3500, sala 1122 – Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 55.967.850/0001-55, com seu último ato devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), sob o NIRE: 332.1338228-5, neste ato representada pela sua sócia/administradora: Andressa Cristina de Almeida das Chagas Pinto, brasileira, solteira, maior por emancipação, nascida em 06/08/2006, inscrita no CPF sob o n.º 171.811.107-05; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 31/07/2024 no Cartório do 3º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro 3939, fls. 024/026, ato 10, devidamente registrada sob o R.7 em 23/08/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2022/270288, conforme Certidão de Habite-se n.º 1.024/2024 datada de 11/10/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.13 em 07/11/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.14 em 07/11/2024, tudo junto a matrícula n.º 112.411, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 07/11/2024. Eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, 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.

R.1 - 114.909 - Protocolo: 143.754 - 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 SPH – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 17 de junho de 2025 de n.º 8.4444.3861975-8, da Caixa Econômica Federal-CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LEONARDO CONCEIÇÃO VIEIRA,** brasileiro, nascido em 03/04/1994, trabalhador de construção civil, inscrito no CPF nº 035.101.717-80, solteiro, residente e domiciliado em Rua Quatro, 442, 167 Ap 101, Ipiranga em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **AP3 Empreendimentos Imobiliários e Construções Ltda.,** inscrita no CNPJ nº 55.967.850/0001-55, situada em Av. Embaixador Abelardo Bueno, 3500, Sal 1122, Barra Olímpica em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº 332.1338228-5, representada na conformidade da cláusula 4ª de seu Contrato Social, por Andressa Cristina de Almeida das Chagas Pinto, brasileira, nascida em 06/08/2006, empresária, inscrita no CPF nº 171.811.107-05, solteira, pelo valor de R\$ 186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 45.405,54 através de recursos próprios; R\$ 1.535,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 139.059,46 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 2025/001112 datada de 26/06/2025, 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 963011-2. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.25.07.03.43.491, comprovando que até 03/07/2025, 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\$ 1.145,99; 20% EETJ 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, 03/07/2025. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEYQ 89608 ILL)

(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: 114909 / CNM: 089698.2.0114909-06 / Recibo: 148371 / Data da Certidão: 31/08/2026.

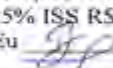
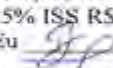
CNM: 089698.2.0114909-06

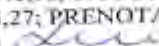
MATRÍCULA

114.909

FICHA

01v

R.2 - 114.909 - Protocolo: 143.754 - 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 nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Camila Rodrigues de Oliveira Dias, brasileira, casada, economista, inscrita no CPF nº 096.068.106-07, 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, subestabelecimento lavrado às fls. 164/165, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 102/103, do livro 5243, em 08/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e subestabelecimento lavrado às fls. 200/208 do livro 211, ato 099 em 14/11/2024, do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LEONARDO CONCEIÇÃO VIEIRA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 139.059,46. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 139.059,46; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 186.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5,5000 - Efetiva: 5,6407; Encargos mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 746,77; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 28,22; Total: R\$ 799,99; Vencimento do primeiro encargo mensal: 16/07/2025; 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\$ 186.000,00. 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, 03/07/2025. 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 EEYQ 89609 AXL)

AV.3 - 114.909 PROTOCOLO 146299 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 655638/2025 datado de 19 de dezembro de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-I**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor **LEONARDO CONCEIÇÃO VIEIRA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443861975-8. 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\$ 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\$ 49,01 Total R\$ 1.259,90. 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, Matrícula CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFCQ 43221 FZJ)

Av.4 - 114.909 - Protocolo - 149.736 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 655638/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 09/06/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443861975-8, firmado em 17/06/2025, 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 2026/001696, número do Título 202600949172 em 14/05/2026, no valor de R\$ 5.672,21, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 963011. 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 (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: 114909 / CNM: 089698.2.0114909-06 / Recibo: 148371 / Data da Certidão: 31/08/2026.

CNM: 089698.2.0114909-06

MATRÍCULA

114.909

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

R\$3,27:PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 31/08/2026. 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 EFEJ 88453 WPH)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JJ2LL-L6J9U-ZK5XB-V9R2T>

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

