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: 115304 / CNM: 089698.2.0115304-82 / Recibo: 148894 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115304** 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 77194 AOD
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/N98UA-V8DJR-V38HD-VYNXX

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: 115304 / CNM: 089698.2.0115304-82 / Recibo: 148894 / Data da Certidão: 24/09/2026.

MATRÍCULA **115.304** FICHA **01**

CNM: 089698.2.0115304-82

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 385 CASA 02 DA AVENIDA TOPÁZIO, Inscrição Municipal: 965397-0, situado no térreo, tem sua utilização residencial, composto de 1 pavimento, e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, com área construída privativa de 38,88m², possuindo uma área livre privativa de 19,73m², em uma área total de 58,61m², cuja cota de fração ideal é de 5,66/100 avos do **LOTE DE TERRENO N.º 71-REMEMBRADO DA QUADRA "C" DA AVENIDA TOPÁZIO,** medindo 32,14m de frente; em curva 19,11m pelo lado direito, confrontando com o lote 70, 32,00m pelos fundos, confrontando com os lotes 91, 92, 93 e 94; 22,01m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 75, distante 34,80m do início da curva formada com a Rua Graviola, à direita, totalizando uma área de 647,35m²; **situado no loteamento denominado "Monte Verde", Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ,** de propriedade de **NICOLETTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** inscrita no CNPJ n.º 52.359.853/0001-18, com sede à Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, n.º 99, Loja 07, Lote 45, Centro, Nova Iguaçu-RJ, representada por seu sócio administrador: Luiz Alberto de Almeida Nicoletti Junior, brasileiro, maior, solteiro, administrador, inscrito no CPF n.º 122.661.847-25, nos termos do Contrato Social datado de 21/09/2023, devidamente registrado na JUCERJA sob o NIRE: 332.1286958-0 em 29/09/2023; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 02/07/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 396, fls.139, ato 047 devidamente registrada sob o R-1, em 06/08/2024; e Averbação de Remembramento sob o Av.2 em 17/10/2024, todos junto as matrículas n.ºs 104.891 a 104.894, e abertura da nova matrícula 114.836 conforme Av.1 em 17/10/2024; prédio aprovado através do processo nº 2024/109549, conforme Certidão de Habite-se n.º 126/2025 datada de 17/02/2025, expedida pela PCNI, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.3 em 02/04/2025 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.22 em 02/04/2025, junto a matrícula n.º 114.836, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 02/04/2025. Eu, ________, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/9538, digitei. E eu, ________, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-

R.1 - 115.304 – Protocolo: 143.916 - 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 e de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 26 de junho de 2025 de nº 8.4444.3876486-3, da Caixa Econômica Federal – CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **THALITA DOBBIN FARIAS SANTOS**, brasileira, nascida em 05/10/2001, vendedora, inscrita no CPF nº 066.719.367-73, solteira, residente e domiciliada em Rua do Encanto, 0, Lote 12, Quadra 13, Lagoinha em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **Nicoletti Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 52.359.853/0001-18, situada em Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, n.º 99, Loja 07, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº 332.1286958-0, representada na conformidade da clausula 6º de seu Contrato Social em sessão de 29/09/2023, por Luiz Alberto de Almeida Nicoletti Junior, brasileiro, nascido em 13/02/1987, empresário, inscrito no CPF nº 122.661.847-25, solteiro, pelo valor de R$ 170.500,00 (cento e setenta mil, quinhentos reais), sendo utilizado o valor de R$ 23.531,97 através de recursos próprios; R$ 10.747,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 136.221,03 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 2025/001165, datada de 03/07/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel sob o nº 965397-0. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome do vendedor sob o nº 01678.25.07.18.53.846, comprovando que até 18/07/2025, nada consta em nome do mesmo. 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, 18/07/2025. 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 91110 DHP)

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98UA-V8DJR-V38HD-VYNXX

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

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: 115304 / CNM: 089698.2.0115304-82 / Recibo: 148894 / Data da Certidão: 24/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98UA-V8DJR-V38HD-VYNXX

CNM: 089698.2.0115304-82

MATRÍCULA 115.304 | FICHA 01v

R.2 - 115.304 – Protocolo: 143.916 – 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 Raphael de Araújo Correa Junior, brasileiro, solteiro, economiário, inscrito no CPF nº 078.943.517-92, 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. 164/165, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 102/103, Ato nº 051, do livro 5243, em 08/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 155/157, do livro 5243, em 26/11/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **THALITA DOBBIN FARIAS SANTOS**, já qualificada no R.1, pelo valor de R$ 136.221,03. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 136.221,03; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 195.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5.0000 – Efetiva: 5.1161; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 687,49; Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; Seguro: R$ 25,01; Total: R$ 712,50; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/07/2025; 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$ 195.000,00. 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, 18/07/2025. Eu _____ Boney 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 91111 IJQ)

Av.3 – 115.304 – Protocolo: 146286 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 657179/2025, datado de 30 de dezembro de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **THALITA DOBBIN FARIAS SANTOS**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443876486-3. 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 1836/2026 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, 07/05/2026. Eu, _____ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-.-.(Selo Eletrônico EFCA 84936 YDR).

Av.4 – 115.304 – Protocolo – 149.964 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 657179/2025 - 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 844443876486-3, firmado em 26/06/2025, 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 2026/002131, número do Título 202601033246 em 18/06/2026, no valor de R$ 5.966,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 965397. 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.

(Continua na ficha 2)

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 115304 / CNM: 089698.2.0115304-82 / Recibo: 148894 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CNM: 089698.2.0115304-82

MATRÍCULA **115.304** FICHA **02**

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

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 77059 FHF)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/N98UA-V8DJR-V38HD-VYNXX

.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