



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: 111039 / CNM: 089698.2.0111039-73 / Recibo: 145493 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **111039** 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

EFDI 77263 RMD

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/MVP4BFTC5S-XBDUY-DWJE8>

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: 111039 / CNM: 089698.2.0111039-73 / Recibo: 145493 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CNM: 089698.2.0111039-73

MATRÍCULA

111.039

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO Nº 41 CASA 07 COM FRENTE PARA RUA TELMA, próprio para residência, com 01 pavimento, composta de sala, 02 quartos, cozinha, 01 banheiro, circulação, varanda, área de serviço, área livre privativa e comum, com 46,87m² de área de construção, 2,40m² de área livre privativa, 23,38m² de área livre privativa e comum, 49,27m² de área privativa de ocupação de terreno, 72,65m² de área total e fração ideal de 12.1083/100; do Lote de Terreno número 20 (vinte), da quadra 13 (treze), da rua Telma, à esquerda de quem vai da rua Marília em direção à rua Zilá, medindo doze metros de frente e de fundos e cinquenta metros de ambos os ados, com a área de seiscentos metros quadrados, confrontando à direita com o lote dezoito, à esquerda com o lote vinte e um e nos fundos com o lote quatro, da rua Nádia, distante trinta e um metros da curva de concordância formada com a rua Marília à direita, sendo os lotes confrontantes de Antônio D'Oliveira Carvalho e sua mulher Joaquina Cardoso de Oliveira, situado no loteamento denominado "Jardim Laranjeiras", em Cabuçu, Nova Iguaçu - RJ; de propriedade de **SPE MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.722.056/0001-34, com sede na Rua Telma, lotes nºs 19 E 20, Cabuçu, Nova Iguaçu/RJ, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 02/03/2020, nas Notas do Cartório de Cava, Comarca de Nova Iguaçu, livro 064, fls. 032/032vº, ato 030, e Escritura de Aditamento, lavrada nas mesmas Notas, datada de 23/06/2021, livro 068, fls. 198/198vº, ato 179, devidamente registrada sob o R-5, em 06/07/2021; prédio aprovado através do processo nº 2020/004141, conforme certidão de habite-se nº 422/2022, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 16/05/2022, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o nº AV-12 em 21/06/2022 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o nº R-14 em 21/06/2022, todos na matrícula nº 17.779, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 21 de Junho de 2022. Eu Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu Claudia Valeria Vaz Nogueira, Interventora do Registro, subscrevo e assino.

CARTÓRIO 5º OF. DE NOVA IGUAÇU
CLAUDIA VALERIA VAZ NOGUEIRA
INTERVENTORA
MAT. 80/F1

R.1 - 111.039 - Protocolo: 134.850 - COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - programa minha casa, minha vida, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 05/04/2023 de nº 8.444.2924287-6, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **QUESIA GUIMARAES DE SOUZA LIMA**, brasileiro, nascido em 17/06/1999, servidor público municipal, portador da Carteira de Identidade nº 303577159, expedida por secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 13/07/2017 e do CPF nº 181.935.537-30, solteira, residente e domiciliado em Est do Baby, 0, Sn Qd H Lt 9, Miguel Couto em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **SPE MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 35.722.056/0001-34, situada em Rua Telma, S/N, Lote 19 e 20, Cabuçu em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 33.2.1088948-6 representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrado sob NIRE nº 33.2.1088948-6, em sessão de 12/09/2022, pelo sócio **DOMINGOS DA SILVA CUNHA FILHO**, brasileiro, nascido em 17/08/1959, diretor de empresas, portador da CNH nº 00204731295, expedida por Órgão de Transito/RJ em 17/09/2022 e do CPF nº 523.219.677-49, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Av Lucio Costa, nº 2930, Barra da Tijuca em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 27.838,49 através de recursos próprios; R\$ 7.250,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 133.911,51 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 nº 2023/000600, datada de 02/05/2023, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 954618-9. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.05.05.39.250 em 05/05/2023, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; DISTRIBUIÇÃO R\$ 37,57; Total R\$ 1.096,63. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 05/05/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 80/F1

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MVP4BFTC5S-XBDUY-DWJE8>



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: 111039 / CNM: 089698.2.0111039-73 / Recibo: 145493 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CNM: 089698.2.0111039-73

MATRÍCULA

111.039

FICHA

01v

R.2 - 111.039 - Protocolo: 134.850 - ALIENACÃO 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 **MARCIA REGINA DE AZEVEDO SILVA**, brasileira, casada, nascida em 01/11/1982, economiário, portador da CNH nº 05332230951, emitida pelo DETRAN/RJ em 12/05/2021 e do CPF nº 091.137.417-56, conforme procuração lavrada às folhas 112 do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 083, do livro 3525-P, em 06/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 092/096, do livro P-057, em 20/05/2022, no 26º Ofício de Nota do Rio de Janeiro/RJ e subestabelecimento lavrado às fls. 039/045, do livro 210, em 12/07/2022 no Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **QUESIA GUIMARAES DE SOUZA LIMA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 133.911,51. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 133.911,51; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 169.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.5000 - Efetiva % (a.a.) 5.6407; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 760,33; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 23,40; Total: R\$ 808,73; Vencimento do primeiro encargo mensal: 06/05/2023; 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\$ 169.000,00. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Total R\$ 1.059,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 05/05/2023. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEMS 27088 CXQ).

Av.3 - 111.039 - Protocolo: 143.060 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 572690/2025 datado de 13 de Março 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: **QUESIA GUIMARAES DE SOUZA LIMA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442924287-6. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1732/2025 de 03/11/2025, 1733/2025 de 04/11/2025 e 1734/2025 de 05/11/2025. 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\$ 1054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/03/2026. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFBY 23879 FQI)

Av.4 - 111.039 - Protocolo - 148.226 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 572690/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 08/04/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442924287-6, firmado em 05/04/2014, 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 2026/000983, número do Título 202600886241 em 20/03/2026, no valor de R\$ 5.294,03, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 954618. 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

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: 111039 / CNM: 089698.2.0111039-73 / Recibo: 145493 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CNM: 089698.2.0111039-73

MATRÍCULA
111.039

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/06/2026. 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 EFDI76886 ITG)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MVP4BFTC5S-XBDUY-DWJE8>