



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: 112345 / CNM: 089698.2.0112345-35 / Recibo: 148032 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112345** 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

EFEE 34126 UNZ

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/BVM2G-36L8R-JNHUA-4JZX6>



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: 112345 / CNM: 089698.2.0112345-35 / Recibo: 148032 / Data da Certidão: 25/08/2026.

MATRÍCULA

112.345

FICHA

01

CNM: 089698.2.0112345-35

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

PRÉDIO Nº 334 APARTAMENTO 102 COM FRENTE PARA RUA MARIA DE JESUS PEREIRA DA SILVA, inscrição municipal 957907-9, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, com uma área total construída de 35,71m² sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, e uma área construída comum de 4,69m², totalizando 40,40m² de área total construída, possuindo uma área livre comum de 10,00m² em uma área total de 50,40m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 0,1708475/1; do Lote de Terreno nº 30 da quadra "M", da rua Maria de Jesus Pereira da Silva, medindo 5,00m de frente, 7,85m em curva de concordância formada com a rua Alexandre Pereira da Silva, à esquerda; 20,00m pelo lado direito; 15,00m pelo lado esquerdo e 10,00m nos fundos; confrontando pelo lado direito com o lote 29, pelo lado esquerdo com a rua Alexandre Pereira da Silva, com a qual faz esquina e nos fundos com o lote 01; sendo os lotes confrontantes de propriedade de Nilson Soares da Silva e sua mulher Maria de Jesus Pereira da Silva ou sucessores; com a área total de 194,60m²; situado no loteamento denominado "JARDIM SANTA MARIA", CABUÇU, NOVA IGUAÇU-RJ; de propriedade de **VENDERAM A SIDNEY VIEIRA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 41.150.832/0001-71, com sede na Rua Eliza, 27, Vila Sousa, Belford Roxo/RJ, por Escritura de Compra e Venda Por Escritura de Compra e Venda lavrada em 10/01/2022 no Cartório do RCPN do 3º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, livro 072, fls.112/113, ato 078 e Escritura de Aditamento lavrada em 06/10/2022 no Cartório do RCPN do 3º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, livro 076, fls.004/004vº, ato 004, devidamente registrada sob o R-2, em 20/12/2022; prédio aprovado através do processo nº 2021/024143, conforme certidão de habite-se nº 230/2023, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 13/03/2023, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o nº Av-8 em 22/05/2023 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o nº R-10 em 22/05/2023, todos na matrícula nº 111.299, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 22 de maio de 2023. Eu, Angélica dos Santos Severino, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.-----

R.1 – 112.345 - Protocolo: 136.879 - 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 01 de Dezembro de 2023 de nº 8.4444.3209504-8, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **ANA KAROLINA NEPOMUCENO FERREIRA**, brasileira, nascida em 25/03/2005, contador, portadora de Carteira de Identidade nº 25.885.250-8, expedida por DETRAN/RJ em 02/05/2023 e do CPF 225.411.897-88, solteira, residente e domiciliado em R Maranhão, 97, Cacua em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **SIDNEY VIEIRA CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 41.150.832/0001-71, situada em R Eliza, 27, casa 01 Fundos, Vila Souza em Belford Roxo/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 332.1128301-8, representada na conformidade da cláusula VII de seu Contrato Social registrado na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 332.1128301-8, em sessão de 09/03/2021, por Sidney Vieira Mauricio, brasileiro, nascido em 20/01/1983, comerciante, portador de CNH nº 02147153631, expedida por DETRAN/RJ em 09/02/2023 e do CPF 091.840.547-51, solteiro, residente e domiciliada em R Jose Marques, 27, casa 1, Vila Souza em Belford Roxo/RJ, pelo valor de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 71.500,00 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 2023/002104, datada de 12/12/2023, 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 957907-9. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o 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. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.12.24.200 em 15/12/2023, 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; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.096,63. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 15/12/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal (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: 112345 / CNM: 089698.2.0112345-35 / Recibo: 148032 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CNM: 089698.2.0112345-35
CNM: 089698.2.0112345-35

MATRÍCULA

112.345

FICHA

01v

da Interventora do Registro, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEPZ 25992 OJZ)

R.2 - 112.345 - Protocolo: 136.879 - 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 Marco Antonio de Souza Barros, brasileiro, casado, gerente de Verejo, matrícula nº 054468-0, portador da carteira de habilitação nº 01298599714, emitida pelo DETRAN/RJ em 21/04/2021, onde consta o RG nº 075006841 e do CPF 001.383.977-27, conforme procuração no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, as fls 017 do livro 3557-P, de 05/04/2023, substabelecimento lavrado no 2º tabelião de Notas e ofícios, de Brasília/DF, fls 128 do livro 3562-P, de 05/05/2023, e substabelecimento lavrado no 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, RJ livro 4744, fls 045/048, ato 016, data de 23/05/2023, e substabelecimento de substabelecimento de procuração pública, lavrado nas Notas do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 210, as folhas 197/205, ato 089, em 22/06/2023, doravante denominada simplesmente CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **ANA KAROLINA NEPOMUCENO FERREIRA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 71.500,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 71.500,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 121.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.7500 – Efetiva % (a.a.) 4.8547; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 372,97; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 14,70; Total: R\$ 387,67; Vencimento do primeiro encargo mensal: 01/01/2024; 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\$ 121.000,00. 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; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.059,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 15/12/2023. 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 EEPZ 25993 ZPA)

AV.3 MATRÍCULA: 112.345 PROTOCOLO 145156 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 622005/2025 datado de 26 de agosto de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- 1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor **ANA KAROLINA NEPOMUCENO FERREIRA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443209504-8. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1779/2026 de 12/01/2026, 1780/2026 de 13/01/2026 e 1781/2026 de 14/01/2026. Emol.: R\$ 623,09; FETJ R\$ 124,61; FUNPERJ R\$ 31,15; FUNDPERJ R\$ 31,15; FUNARPEN R\$ 37,38; PMCMV R\$ 12,46; ISS R\$ 31,15; selo R\$ 2,87; PROTOCOLO R\$ 49,01; Total R\$ 942,87. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25/03/2026 Eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFCF59970 ORH)

Av.4 - 112.345 - Protocolo - 149.585 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 622005/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 29/05/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443209504-8, firmado em 01/12/2023, registrado no R.1 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

(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: 112345 / CNM: 089698.2.0112345-35 / Recibo: 148032 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CNM: 089698.2.0112345-35

MATRÍCULA
112.345

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

Consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/001516, número do Título 202600937354 em 30/04/2026, no valor de R\$ 3.749,32, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957907. Emol.: R\$711,95; 20% FETJ R\$142,39; 8,5% FUNPERJ R\$60,51; 8,5% FUNDPERJ R\$60,51; 6% FUNARPEN R\$42,71; 2% PMCMV R\$14,23; 5% ISS R\$35,59; 1% FUNPGALERJ R\$7,11; 1% FUNPGT R\$ 7,11; FUNDACPGUERJ R\$7,11; Selo R\$3,27; PRENOTAÇÃO 59,65 Total R\$ 1.152,14. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25/08/2026. 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 EFEE 34013 JWQ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVM2G-36L8R-JNHUA-4JZX6>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

