



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: 112655 / CNM: 089698.2.0112655-75 / Recibo: 145495 / Data da Certidão: 19/06/2026.

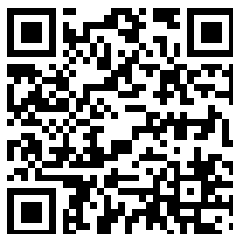
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112655** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e §11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **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 77264 UFA

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/ZWXU2-ZKF9F-MACHX-CDK5J>

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: 112655 / CNM: 089698.2.0112655-75 / Recibo: 145495 / Data da Certidão: 19/06/2026.

MATRÍCULA
112.655

FICHA
01

CNM: 089698.2.0112655-75
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 102 CASA 01 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 959661-5, próprio para residência, localizado no primeiro pavimento, com uma área construída de 32,40m², área livre de 24,30m², área total de 56,70m², composto de área externa frontal, hall, ambiente integrado entre sala de estar e cozinha, área de serviço, 1 banheiro, 1 quarto e área externa de fundos e a respectiva fração ideal de 18,921/100 avos do **Lote de terreno n.º 02 (dois), da quadra "L", da Rua 04**, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando com Terras do Espólio de Alfredo José Soares, 21,59m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 01, e 21,31m do lado direito confrontando com o Lote 03, com a área de 193,05m², situado no loteamento **Parque Marapicu II, em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ**, de propriedade de **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFLORRESTAMENTO LTDA-ME**, com sede à Rua Irineu Pedroso, n.º 80, Rodilândia, Nova Iguaçu, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.606.588/0001-27, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Queimados, Estado do Rio de Janeiro, do L.º 359, fls. 153, Ato n.º 052 datada de 08/06/2018, devidamente registrada sob o R.3 em 12/08/2019; prédio aprovado através do processo n.º 2023/025049, conforme Certidão de Habite-se n.º 1.252/2023 datada de 08/01/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 em 17/01/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.11 em 17/01/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.520, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 17/01/2024. Eu, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/9538, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 – 112.655 - Protocolo: 138.162 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação 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 15 de março de 2024 de n.º 8.4444.3335282-6, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **SERGIO EMANOEL DAS NEVES FERNANDES**, brasileiro, nascido em 12/04/2001, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, portador de CNH n.º 07603622486, expedida por Órgão de Transito/RJ em 26/06/2023 e do CPF 176.534.237-60, solteiro, residente e domiciliado em Av. Heliópolis, 1, Quadra 4, Vila Luz em Belford Roxo/RJ, por compra feita a **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFLORRESTAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 23.606.588/0001-27, Governador Roberto Silveira, 1101, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial registrada sob NIRE n.º 332.1007281-1, neste ato representada por seu procurador, neste ato representada por **JOSE ANTONIO ALVES VIEIRA**, brasileiro, nascido em 02/07/1952, despachante, portador de CNH n.º 00039404987, expedida por Órgão de Transito/RJ em 21/11/2019 e do CPF 357.582.287-53, casado, residente e domiciliado em R Alberto Torres, 37, ap 401, Centro em Nova Iguaçu/RJ conforme procuração lavrada no 1º Ofício de Queimados/RJ, em 30/06/2022 às folhas 055 do livro 133, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 68.114,71 através de recursos próprios; R\$ 25.952,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS /União; e R\$ 105.933,29 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 2024/000478, datada de 27/03/2024, 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 n.º 959661-5. 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 01678.24.04.03.20.228 em 03/04/2024, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Distribuição R\$ 39,89; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 03/04/2024. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781 subscrevo e assino.

(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: 112655 / CNM: 089698.2.0112655-75 / Recibo: 145495 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CNM: 089698.2.0112655-75

MATRÍCULA

112.655

FICHA

01v

R.2 - 112.655 - Protocolo: 138.162 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento 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 **CARLOS ALEXANDRE DA SILVA**, brasileiro, casado, economista, função gerente carteira PF, matrícula nº 128593-8, portador da cédula de identidade nº 0201139987, expedida pela Diretoria de Identificação Civil/RJ em 07/05/2021 e do CPF 098.880.217-10, conforme procuração lavrada às folhas 017/018, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 045/048, do livro 4744, em 23/05/2023, no 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabelecimento lavrado as folhas 197/205, do livro 210, em 22/06/2023, no Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **SERGIO EMANOEL DAS NEVES FERNANDES**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 105.933,29. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 105.933,29; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 138.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 - Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 568,67; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 18,82; Total: R\$ 587,49; Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/04/2024; 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\$ 138.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 03/04/2024. Eu Josiane de Souza Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEMS 28159 PVN)

Av.3 - 112.655 - Protocolo 143.457 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 592667/2025 datado de 23 de Maio 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: **SERGIO EMANOEL DAS NEVES FERNANDES**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443335282-6. 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\$ 1.054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 25/02/2025. Eu, Josiane de Souza Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matr. CGJ nº 94/5514 a subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico: EFBP 75572 XGS)

Av.4 - 112.655 - Protocolo - 148.228 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 545986/2024 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 17/04/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443335282-6, firmado em 15/03/2024, 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 2026/001119, número do Título 202600892871 em 27/03/2026, no valor de R\$ 4.883,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 959661. 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

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: 112655 / CNM: 089698.2.0112655-75 / Recibo: 145495 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CNM: 089698.2.0112655-75

MATRÍCULA

112.655

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

R\$41,98; 1% FUNPGALERJ R\$8,39; 1% FUNPGT R\$ 8,39; FUNDACPGUERJ R\$8,39; Selo R\$3,27; PRENOTAÇÃO 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é 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 EFD176885 AFW)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZWXU2-ZKF9F-MACHX-CDK5J>

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