



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: 112769 / CNM: 089698.2.0112769-24 / Recibo: 145516 / Data da Certidão: 18/06/2026.

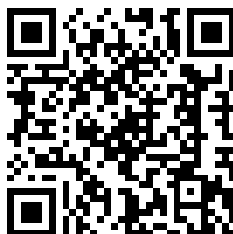
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112769** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e §11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **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 77139 GPV

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/PK3B2-A7GH7-N56N6-3U68S>

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

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: 112769 / CNM: 089698.2.0112769-24 / Recibo: 145516 / Data da Certidão: 18/06/2026.

MATRÍCULA

112.769

FICHA

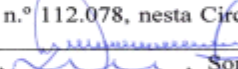
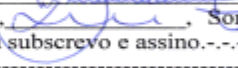
01

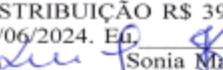
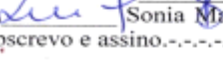
CNM: 089698.2.0112769-24

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 167 APTO 104 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 959965-7, próprio 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 42,50m² de área de construção, 4,90m² de área livre privativa, 4,90m² de área privativa de ocupação de terreno, 47,40m² de área total e a respectiva fração ideal de 8,52/100 avos do **Lote de Terreno N.º 10-Remembrado da Quadra "L" da Rua Quatro**, medindo 18,00m de frente; 18,79m pelo lado direito; 19,35m pelo lado esquerdo e 18,00m pelos fundos; confrontando pelo lado direito com o lote 12; pelo lado esquerdo com o lote 09 e nos fundos com Terras do Espólio de Alfredo José Soares; totalizando uma área de 343,26m²; **situado no loteamento denominado "Parque Marapicu II", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de HABITA NOVA BRASIL LTDA**, Sociedade Unipessoal de Responsabilidade Limitada, com nome fantasia de Habita Brasil & D'Casa Materiais de Construções, com sede na Rua Dois, s/nº, lote 05 da quadra 03, Marapicu/Cabuçu – Nova Iguaçu – Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.996.879/0001-86, neste ato representada por seu procurador: Anderson Luciano das Chagas Pinto, brasileiro, advogado, divorciado, inscrito no CPF nº 023.649.787-18, nos termos da procuração de 02/03/2023, lavrada nas Notas do Cartório do 11º Ofício de Notas da Capital, livro 3681, as folhas 124/125; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 05/07/2023 no Cartório do 11º Ofício de Notas da Capital, livro 3701, fls.053/055, ato 25, devidamente registrada sob o R.2 em 19/07/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2022/135221, conforme Certidão de Habite-se nº 017/2024 datada de 10/01/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.11 em 31/01/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.13 em 31/01/2024, tudo junto a matrícula n.º 112.078, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 31/01/2024. Eu, , Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/9538, digitei. E eu, , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.....

R.1 - 112.769 – Protocolo: 138.644 - 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 16 de maio de 2024 de nº 8.4444.3416160-9, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JULIO CESAR DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 04/03/1999, mecânico de manutenção de veículos, portadora da carteira de identidade nº 338492762, expedida por DETRAN/RJ em 19/09/2023 e do CPF nº 066.268.217-33, solteiro, não vive em união estável, residente e domiciliada em Rua Sete, 130, casa 02, Ipiranga em Nova Iguaçu-RJ, por compra feita a **HABITA NOVA BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 43.996.879/0001-86, com sede na Rua Dois, 5, Lt5, Qd 3, Marapicu em Nova Iguaçu/RJ, neste ato representado por seu procurador Anderson Luciano das Chagas Pinto, brasileiro, nascido em 15/04/1973, advogado, portador de CNH nº 72270040, expedida por Orgao de Transito/RJ em 20/09/2022 e do CPF nº 023.649.787-18, divorciado, residente e domiciliado em Rua Mapendi, 144, Bl 2 Ap 110, Taquara em Rio de Janeiro/RJ, conforme procuração lavrada no 11º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 02/03/2023, às fls. 124/125, do livro 3681, pelo valor de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 12.208,00 através de recursos próprios; 16.792,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 116.000,00 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 2024/000830, datada de 03/06/2024, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PCNI sob o nº 959965-7. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.24.06.05.43.443 em 05/06/2024, referente a indisponibilidade dos bens. 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\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% 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, 05/06/2024. Eu, , Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ/RJ nº 94/23345, digitei. E eu, , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.....-(Selo Eletrônico EESS 30936 JWW)

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PK3B2-A7GH7-N56N6-3U68S>



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: 112769 / CNM: 089698.2.0112769-24 / Recibo: 145516 / Data da Certidão: 18/06/2026.

MATRÍCULA	FICHA
112.769	01v

CNM: 089698.2.0112769-24

R.2 - 112.769 - Protocolo: 138.644 - 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 Willian Dias Junior, brasileiro, casado, economista, nascido em 26/02/1976, portador de Carteira de Identidade nº 00308744322, expedida pela CNH/DETRAN/RJ em 25/04/2017 e do CPF nº 025.051.157-61, conforme procuração lavrada às fls. 017, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 021, do livro 3561-P, em 26/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 054, do livro 236-P, em 15/05/2023, no 1º Ofício de Volta Redonda/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 217, do livro 405, em 06/06/2023 no 1º Ofício de Angra dos Reis/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JULIO CESAR DOS SANTOS**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 116.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 116.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 155.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5,0000 - Efetiva: 5,1161; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 622,71; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 20,51; Total: R\$ 643,22; Vencimento do primeiro encargo mensal: 17/06/2024; 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\$ 155.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% 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, 05/06/2024. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matricula CGJ/RJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EESS 30937 VBV)

Av.3 - 112.769 - Protocolo: 141.349 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 541549/2024, datado de 18 de Novembro de 2024, 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: **JULIO CESAR DOS 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 844443416160-9. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1719/2025 de 15/10/2025, 1720/2025 de 16/10/2025 e 1721/2025 de 17/10/2025. Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 39,78; PMCMV R\$ 13,26 ISS R\$ 33,15; selo R\$ 3,27; Total R\$ 951,43. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 13/02/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matricula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFBP 75026 SPO)

Av.4 - 112.769 - Protocolo - 148.233 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 541549/2024 - **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 844443416160-9, firmado em 16/05/2024, 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 2026/000870, número do Título 202202600881777 em 13/03/2026, no valor de R\$ 6.518,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 959965. 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, 16/06/2026. 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: 112769 / CNM: 089698.2.0112769-24 / Recibo: 145516 / Data da Certidão: 18/06/2026.

CNM: 089698.2.0112655-75

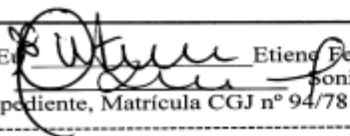
MATRÍCULA
112.769

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

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 EFDI76883 UDF)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PK3B2-A7GH7-N56N6-3U68S>