



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: 112979 / CNM: 089698.2.0112979-73 / Recibo: 148031 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112979** 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 34127 ZWC

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/JER53-2AF6L-RESH4-DAFEK>

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

Cláudia 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: 112979 / CNM: 089698.2.0112979-73 / Recibo: 148031 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CNM: 089698.2.0112979-73

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

112.979

FICHA

01

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 385-APARTAMENTO 103 DA RUA BASALTO, Inscrição Municipal: 960489-8, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, com uma área construída privativa de 49,52m², área construída comum de 5,00m², área construída total de 54,52m², área livre comum de 2,63m², área total de 57,15m² e a respectiva fração ideal de 0,139943190/1 avos do **Lote de Terreno n.º 16 da Quadra 24 da Rua Basalto**, tendo um segmento curvo de raio igual a 201,5m; medindo 10,27m de frente para a Rua Basalto, um segmento medindo 23,31m pelo lado direito, confrontando com o lote 17; um segmento medindo 25,56m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 15 e um segmento medindo 10,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 18, com a área total de 244,82m²; situado no loteamento denominado **“Alvorá Nova Iguaçu”, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de QU4TRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 46.801.366/0001-60, com sede à Rua Paraíba, número 122, Loja, Lote 216, Centro, São João de Meriti/RJ, neste ato representada por seus sócios administradores: Edilson de Souza Mello, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n.º 778.109.967-20 e Antonio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF n.º 100.027.107-22, nos termos do contrato Social Empresaria Limitada, datado de 25/05/2022, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE: : 33.2.01205182-0, datado de 15/06/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 21/11/2022, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 386, fls.178, ato 050, devidamente registrada sob o R.3 em 17/01/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/127335, conforme Certidão de Habite-se n.º 257/2024 datada de 12/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.11 em 14/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.12 em 14/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.109, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 14/05/2024. Eu, Fábio Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-----

R.1 - 112.979 – Protocolo: 139.445 - 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 de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – programa minha casa minha vida, datado de 05 de julho de 2024 de nº 8.4444.3471378-4, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **PERCILIANO LOPES SOUSA**, brasileiro, nascido em 24/10/1986, consultor, portador de CNH nº 08579228518, expedida por Detran/RJ em 04/03/2024 e do CPF nº 119.673.507-79, casado no regime de comunhão parcial de bens, na data 05/07/2019, e seu cônjuge **JOSILANE DE MELO RIBEIRO SOUSA**, brasileira, nascida em 16/06/1988, auxiliar de escritório e assemelhados, portador de carteira de identidade nº 21.676.672-5, expedida por Detran/RJ em 02/04/2019 e do CPF nº 119.877.267-07, residentes e domiciliados em Rua Aristides Lobo, 2, Vila Scintila em Queimados/RJ, por compra feita a **Qu4tro Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 46.801.366/0001-60, situada em Rua Paraíba, 112, Lt 216, Lj, Centro em São João de Meriti/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE nº 33.2.1205182-0, representada na conformidade da cláusula 3ª de seu contrato social, em sessão de 15/06/2022, pelo sócio Antonio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileiro, nascido em 14/12/1984, administrador, portador de CNH nº 02857016753, expedida por Detran/RJ em 02/03/2018 e do CPF nº 100.027.107-22, casado, residente e domiciliado em Av Abílio Augusto Távora, 550, Ap 804, Bl 4, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 6.422,56 através de recursos próprios; 49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; 0,00 através de cessão de direitos creditórios do FGTS futuro; e R\$ 104.077,44 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 2024/001087, datada de 10/07/2024, 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 960489-8. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.24.07.22.45.372, comprovando que até 22/07/2024, nada consta em nome da mesma. 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 (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: 112979 / CNM: 089698.2.0112979-73 / Recibo: 148031 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CNM: 089698.2.0112979-73

MATRÍCULA

112.979

FICHA

01v

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\$ 41,66; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.150,68. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/07/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EETQ 55283 AKG)

R.2 - 112.979 - Protocolo: 139.445 - 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 Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, economista, portador de carteira de identidade nº 099651374, expedida por Detran/RJ em 10/03/2008 e do CPF nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às fls. 079/080, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 057/058, Ato nº 33, do livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 112/113, do livro 5055, em 10/05/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido aos devedores **PERCILIANO LOPES SOUSA e JOSILANE DE MELO RIBEIRO SOUSA**, já qualificados no R.1, pelo valor de R\$ 104.077,44. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 104.077,44; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 170.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4,7500 - Efetiva: 4,8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 508,78; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 27,41; Total: R\$ 536,19; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/08/2024; 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\$ 170.000,00. 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, 22/07/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EETQ 55284 EJJ)

Av.3 - 112.979 - Protocolo: 145393 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 627124/2025 datado de 11 de setembro 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: **PERCILIANO LOPES SOUSA e JOSILANE DE MELO RIBEIRO SOUSA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 8444434713787-4. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1780/2026 de 13/01/2026, 1781/2026 de 14/01/2026 e 1782/2026 de 15/01/2026. 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; PRENOTAÇÃO R\$ 49,01; Total R\$ 1.103,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/03/2026. Eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, escrevi, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFCA 83274 URL)



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: 112979 / CNM: 089698.2.0112979-73 / Recibo: 148031 / Data da Certidão: 25/08/2026.

CNM: 089698.2.0112979-73

MATRÍCULA

112.979

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

Av.4 - 112.979 - Protocolo - 149.584 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 627024/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 27/05/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443471378-4, firmado em 05/07/2024, 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 2026/001081, número do Título 202600891829 em 26/03/2026, no valor de R\$ 5.555,99 estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960489. 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, 25/08/2026. E Eu Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFEE 34011 PSB)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JER53-2AF6L-RESH4-DAFEK>

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