



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: 113234 / CNM: 089698.2.0113234-84 / Recibo: 145200 / Data da Certidão: 03/06/2026.

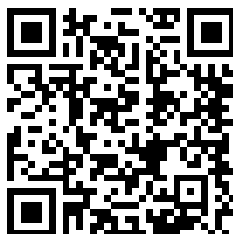
**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113234** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e §11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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

**EFDB 74822 CFX**

Consulte a validade do selo em:

[www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/](http://www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFUDL-XUNNK-SPV8U-5ZVFZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr





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: 113234 / CNM: 089698.2.0113234-84 / Recibo: 145200 / Data da Certidão: 03/06/2026.

|           |       |                                     |
|-----------|-------|-------------------------------------|
| MATRÍCULA | FICHA | CNM: 089698.2.0113234-84            |
| 113.234   | 01    | <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>          |
|           |       | DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU |
|           |       | REGISTRO GERAL                      |

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 15.099-CASA 02 DA AVENIDA ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA, Inscrição Municipal: 960645-9**, situado no terreno, tem sua utilização residencial, composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, com uma área construída privativa de 38,70m², área livre privativa de 22,25m², área livre comum não edificável de 43,6525m², área total de 104,6025m² e a respectiva fração ideal de 27,741/100 avos do **Lote C1-04 da Avenida Abílio Augusto Távora**, com área de 300,32m², sendo 174,61m² de área não edificável (devido à Projeção da Adutora da CEDAE) e 125,71m² de área edificável, medindo 10,28m, de frente, fundos medindo 5,04m, lateral direita medindo 39,50m, lateral esquerda com 39,45m, confrontando na frente com a Avenida Abílio Augusto Távora, nos fundos confrontando o Loteamento Reserva da Paz Fase 1, na lateral direita confrontando com o lote C1-03 e, na lateral esquerda confrontando com o lote C1-05, situado no loteamento denominado **"Reserva da Paz", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de na proporção de 50% para LIDIA DA CONCEICAO NOVAES**, brasileira, inscrita no CPF/MF sob o nº 052.436.947-03, empresaria, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens posterior a Lei 6.515/77 com **IVAN GONÇALVES NOVAES**, brasileiro, gerente comercial, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.280.397-42, residentes e domiciliados à Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, nº 99, Centro, Nova Iguaçu/RJ e **na proporção de 50% para GUILHERME COSTA LINO PRATI DE AGUIAR**, brasileiro, advogado, solteiro, maior, inscrito no CPF/MF sob o nº 146.519.997-78, residente e domiciliado à Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, nº 99, Centro, Nova Iguaçu/RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 09/10/2023, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 392, fls.076, ato 024, devidamente registrada sob o R.1 em 06/12/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/234163, conforme Certidão de Habite-se nº 295/2024 datada de 17/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.3 em 16/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.6 em 16/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 106.910, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 16/05/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Conia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

**R.1 - 113.234 - Protocolo: 139.341 - 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 01 de julho de 2024 de nº 8.4444.3472327-5, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **BEATRIZ ELISA DA SILVA FERNANDES**, brasileira, nascida em 11/07/1992, consultora, portadora de carteira de identidade nº 27.484.359-8, expedida por Detran/RJ em 01/11/2017 e do CPF nº 142.647.297-85, solteira, residente e domiciliada em Rua Enora, 72, C10, Acari em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **Lidia da Conceição Novaes**, brasileira, nascida em 06/06/1977, empresária, portadora de CNH nº 01302314847, expedida por Detran/RJ em 14/01/2022 e do CPF nº 052.436.947-03, casado no regime de comunhão parcial de bens, e seu cônjuge **Ivan Gonçalves Novaes**, brasileiro, nascido em 07/05/1976, gerente comercial, portador de CNH nº 00186734429, expedida por Detran/RJ em 17/05/2021 e do CPF nº 072.280.397-42, residentes e domiciliados Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, 99, Centro de Nova Iguaçu/RJ, e **Guilherme Costa Lino Prati de Aguiar**, brasileiro, nascido em 05/05/1992, inscrito no CPF nº 146.519.997-78, solteiro, Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, 99, Centro de Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 154.200,00 (cento e cinquenta e quatro mil, duzentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; 47.637,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; 0,00 através de cessão de direitos creditórios do FGTS futuro; e R\$ 106.563,00 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 2024/001046, datada de 03/07/2024, 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 960645-9. Fica arquivado neste serviço as consultas de indisponibilidades de bens em nome dos vendedores sob os nºs 01678.24.07.15.20.441, 01678.24.07.15.31.452 e 01678.24.07.15.53.461 comprovando que até 15/07/2024, nada consta em nome dos mesmos. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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\$ (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: 113234 / CNM: 089698.2.0113234-84 / Recibo: 145200 / Data da Certidão: 03/06/2026.

MATRÍCULA  
113.234

FICHA  
01v

CNM: 089698.2.0113234-84

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, 15/07/2024. 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 EETL 24029 YUA)

**R.2 - 113.234 - Protocolo: 139.341 - 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, economiário, portador da 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 Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 057/058, do livro 5055, Ato 33, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e subestabelecimento lavrado às fls. 112/113, do livro 5055, Ato 63, em 10/05/2024, no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **BEATRIZ ELISA DA SILVA FERNANDES**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 106.563,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 106.563,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 185.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4,7500 - Efetiva: 4,8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 520,94; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 25,05; Total: R\$ 545,99; Vencimento do primeiro encargo mensal: 02/08/2024; 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\$ 185.000,00. 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, 15/07/2024. 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 EETL 24030 WLL)

**Av.3 - 113.234 - Protocolo: 141.886 - INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 556359/2025, datado de 09 de janeiro 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: **BEATRIZ ELISA DA SILVA 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 844443472327-5. 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\$ 694,26; FETJ R\$ 138,85; FUNPERJ R\$ 34,71; FUNDPERJ R\$ 34,71; FUNARPEN R\$ 41,65; PMCMV R\$ 13,88; ISS R\$ 34,71; selo R\$ 3,27; Total R\$ 996,04. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 11/02/2026. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFBQ 83422 EYG)

**Av.4 - 113.234 - Protocolo - 148.119 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 556359/2025 - 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 844443472327-5, firmado em 01/07/2024, registrado no R.2 desta matrícula, com fulcro no art. 26§ 7º da Lei 9.514/97, face o decurso do

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: 113234 / CNM: 089698.2.0113234-84 / Recibo: 145200 / Data da Certidão: 03/06/2026.

CNM: 089698.2.0113234-84

MATRÍCULA  
113.234

FICHA  
02

#### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

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 2026/000892, número do Título 202600882016 em 13/03/2026, no valor de R\$ 5.694,00, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960645. 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; FUNDACPGT R\$8,39; Selo R\$3,27; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29/05/2026. E eu Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -.-.-.- (Selo Eletrônico EFDB74482 LAG)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WFUDL-XUNNK-SPV8U-5ZVFZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital