



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: 113325 / CNM: 089698.2.0113325-05 / Recibo: 143277 / Data da Certidão: 07/04/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113325** 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 | 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

**EFCF 60789 DUG**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9YCSN-EJB8Z-646MR-GWWNF>

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





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: 113325 / CNM: 089698.2.0113325-05 / Recibo: 143277 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CNM: 089698.2.0113325-05

MATRÍCULA  
113.325

FICHA  
01

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 321 CASA 02 DA AVENIDA TOPAZIO, Inscrição Municipal: 961856-2**, situado no térreo, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, varanda, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, com uma área construída privativa de 47,60m², área livre privativa de 23,15m², em uma área total de 70,75m² cuja cota de fração ideal de terreno é de 0,28621 avos do **Lote 45 da Quadra "B"** – com área de 152,00m², sendo 8,00m de frente e fundos, por 19,00m nas laterais, confrontando na frente com a Av. Topázio (Antiga Av. Principal) – Execução Futura, nos fundos confrontando com o lote 48, na lateral direita confrontando com o lote 44, na lateral esquerda confrontando com o lote 46, **situado no loteamento denominado "Monte Verde", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de M&B CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 33.848.442/0001-41, com sede à Rua Alex Alves, número 119, casa 01, Comendador Soares, Nova Iguaçu-RJ, neste ato representada por seu sócio administrador: Rodrigo Martins da Silva, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, inscrito no CPF n.º 099.429.297-03, conforme Terceira Alteração Contratual da Sociedade Empresaria Limitada, datada de 26/10/2023, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob o NIRE: 332.1076377-6 de 01/12/2023, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 19/01/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 394, fls.007, ato 003; devidamente registrada sob o R-3, em 07/03/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2023/243275, conforme Certidão de Habite-se n.º 447/2024 datada de 29/05/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 em 25/06/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 25/06/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.788, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 25/06/2024. Eu, Roney da Silva Nepomuceno, Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/20054, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

**R.1 – 113.325 - Protocolo: 139.903 - COMPRA E VENDA:** Nos termos do contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigação e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa Minha Vida - n.º 8.444.3503587-9, datado de 19 de julho de 2024. O imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **LUANE VICTORIA LIMA DE SOUZA**, brasileira, solteira, nascida em 29/04/2006, consultora, inscrita no CPF sob n.º 168.731.347-40, residente Rua Branca, 75 –apto 101 – Marapicu, Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **M&B CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 33.848.442/0001-41, situada em R Alex Alves, 119, casa 01, Comendador Soares em Nova Iguaçu/RJ, representada pelo sócio Rodrigo Martins da Silva, brasileiro, solteiro, nascido em 10/02/1983, engenheiro civil, inscrito no CPF sob n.º 099.429.297-03, residente na Rua Miguel Pereira, 206, Maria José em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$5.032,48 através de recursos próprios; R\$49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$105.467,52 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 2024/001214, datada de 05/08/2024, 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 **961856-2**. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome da adquirente, 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. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.24.08.19.57.602 em 19/08/2024, 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, 19/08/2024. Eu, Angélica dos Santos Severino, Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/6729 digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta legal da interventora, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781 a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico: EEUA 59437 NFC).

**R.2 - 113.325 - Protocolo: 139.903 - 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 a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em  
(Continua no verso)



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: 113325 / CNM: 089698.2.0113325-05 / Recibo: 143277 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CNM: 089698.2.0113325-05

MATRÍCULA

113.325

FICHA

01v

Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Joselyn Garcia da Silva, brasileiro, solteiro, economiário, nascido em 25/12/1975, CPF nº 045.542.547-71, 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, substabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 057/058, do livro 5055, ato 033, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 087/088, do livro 5055, ato 49, em 08/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **LUANE VICTORIA LIMA DE SOUZA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$105.467,52. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$105.467,52; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$199.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.7500 – Efetiva % (a.a.) 4.8547; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$515,58; Tarifa de Administração: R\$0,00; Prêmio de Seguro MIP e DFI: R\$23,17; Total: R\$538,75; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/08/2024; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$199.000,00. 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, 19/08/2024. Eu, [assinatura] Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/6729 digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta legal da interventora, Matr. CGJ-RJ nº 94/781 a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico: EEUA 59438 ADM)

**AV.4/MATRÍCULA: 113.325 PROTOCOLO 145.593 INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 638921/2025 datado de 24 de outubro 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: **LUANE VICTORIA LIMA DE SOUZA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443503587-9. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1765/25 de 19/12/25, 1766/25 de 22/12/25 e 1767/25 de 23/12/25. 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 2,87 Total R\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu 06/02/2026. Eu, [assinatura] Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229 digitei. E eu, [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFBP 74953 GEE)

**Av.5 – 113.325 – Protocolo – 147.207 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 638921/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 17/03/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443503587-9, firmado em 19/07/2024, 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 2026/000626, número do Título 202600864085 em 02/03/2026, no valor de R\$ 6.124,25, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 961856. Emol.: R839,62; FETJ R\$ 167,92 FUNPERJ R\$ 41,98; FUNDPERJ R\$ 41,98; FUNARPEN R\$ 50,37; PMCMV R\$ 16,79; ISS R\$ 41,98; FUNGALERJ:8,39; FUNPGT:8,39 FUNDACPGUERJ:8,39; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 02/04/2026. E eu, [assinatura] Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu, [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFCF60617 TAA)