



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: 114575 / CNM: 089698.2.0114575-38 / Recibo: 148023 / Data da Certidão: 27/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114575** 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

EFEH 51794 NSM

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/UXU4V-ETNJS-63L6L-Z59RZ>

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

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: 114575 / CNM: 089698.2.0114575-38 / Recibo: 148023 / Data da Certidão: 27/08/2026.

MATRÍCULA

114.575

FICHA

01

CNM: 089698.2.0114575-38

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 70-CASA 02 DA RUA ONZE, Inscrição Municipal: 962215-2, situada no terreno, própria para residência, composta de 1 pavimento e da seguinte forma: hall, ambiente integrado entre sala de estar, cozinha e área de serviço, banheiro, quarto, área externa e uma vaga de garagem, com uma área construída de 31,54m², área livre de 19,46m², área total de 51,00m² e a respectiva fração ideal de 33,333.../100 avos do **Lote de Terreno n.º 21 da Quadra "M" da Rua Onze**, medindo 9,00m de frente para a Rua Onze; 17,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 20; 17,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 19; e 9,00m na linha dos fundos, confrontando com o lote 15; distante 18,79m do início da curva de concordância formada com a Rua Três, à direita; com a área total de 153,00m²; situado no loteamento denominado **"Parque Marapicu II", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFLORESTAMENTO LTDA-ME**, inscrita no CNPJ nº 23.606.588/0001-27, com sede na Rua Irineu Pedroso, nº 80, Rodilândia, Nova Iguaçu-RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 18/05/2023, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 354, fls.191, ato 062, devidamente registrada sob o R.1 em 06/03/2018; prédio aprovado através do processo nº 2023/194402, conforme Certidão de Habite-se nº 605/2024 datada de 11/07/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.3 em 02/08/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.5 em 02/08/2024, tudo junto a matrícula nº 100.950, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 02/08/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/5514, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 114.575 - Protocolo: 141.814 - 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 obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - programa minha casa minha vida, datado de 20 de dezembro de 2024 de nº 8.4444.3683369-8, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **EDSON SOUZA DE ARAUJO**, brasileiro, nascido em 24/07/1994, pedreiro, portador de carteira de identidade nº 267886539, expedida por DETRAN/RJ em 16/07/2021 e do CPF 141.799.857-13, solteiro, declara não possuir união estável, residente e domiciliado em R Urubuana, 0, Lt 09 Qd A, Parque Fluminense em Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFLORESTAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 23.606.588/0001-27, Rua Irineu Pedroso, 86, Rodilândia em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Jucerja registrada sob NIRE nº 332.1007281-1, neste ato representada por seu procurador, Mariane Nascimento Ribeiro Pinto, brasileira, casada, auxiliar administrativa, portadora de CNH nº 06423801054, expedida por DETRAN/RJ em 08/01/2021 e do CPF 147.039.547-96, nascida em 02/03/1993, com emdereço profissional na Rua Irineu Pedroso, 86, Rodilândia em Nova Iguaçu/RJ conforme procuração lavrada no 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, em 10/09/2024 às folhas 039 e 040, ato 037, do livro 369, pelo valor de R\$ 190.200,00 (cento e noventa mil, duzentos mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 27.368,00 através de recursos próprios; R\$ 10.672,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS /União; e R\$ 152.160,00 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 2025/000031, datada de 13/01/2025, 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 nº 962215-2. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(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 01678.25.01.15.05.214 em 15/01/2025, 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, 15/01/2025. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781 subscrevo e assino.

(Selo Eletrônico EEWJ 37112 PPV)

R.2 - 114.575 - Protocolo: 141.814 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Nos termos do instrumento indicado
(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: 114575 / CNM: 089698.2.0114575-38 / Recibo: 148023 / Data da Certidão: 27/08/2026.

CNM: 089698.2.0114575-38

MATRÍCULA

114.575

FICHA

01v

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 Renato Pereira Lima, brasileiro, solteiro (não possui união estável), nascido em 23/01/1980, economiário, gerente de varejo, portador da CNH nº 03583792495, expedida por DETRAN/RJ em 11/09/2018 e do CPF 083.083.047-29, conforme subestabelecimento lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, às folhas 113/114, do livro 3610-P de 16/10/2024, e subestabelecimento lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, fls 164/165 do livro 3611-P, de 24/10/2024, e subestabelecimento lavrado no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro 5243, fls 102/103, ato 051, traslado data de 08/11/2024, e subestabelecimento lavrado no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, livro 5243, fls 155/157, ato 073, traslado data de 26/11/2024, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **EDSON SOUZA DE ARAUJO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 152.160,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 152.160,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 190.200,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5,0000 – Efetiva % (a.a.) 5,1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 767,93; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 26,82; Total: R\$ 819,75; Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/01/2025; 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\$ 190.200,00. 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, 15/01/2025. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEWJ 37113 EGY)

Av.3 – 114.575 – Protocolo: 143671 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 594995/2025 datado de 29 de maio 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: **EDSON SOUZA DE ARAUJO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443683369-8. 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; PRENOTAÇÃO R\$ 49,01; Total R\$ 1.103,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/03/2026. Eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino. (SELO ELETRÔNICO EFBY 23899 AXH)

Av.4 – 114.575 – Protocolo – 149.574 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 594995/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 22/05/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443683369-8, firmado em 20/12/2024, registrado no R.1 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 2026/001110, número do Título 202600892162 em 26/03/2026, no valor de R\$ 6.483,19, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962215. Emol.: R\$839,62; 20% FETJ R\$167,92; 8,5% (Continua na ficha 2)



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: 114575 / CNM: 089698.2.0114575-38 / Recibo: 148023 / Data da Certidão: 27/08/2026.

CNM: 089698.2.0114575-38

MATRÍCULA

114.575

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

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, 27/08/2026. E Eu Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. ----- (Selo Eletrônico EFEE 36206 ENY)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UXU4V-ETNJS-63L6L-Z59RZ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

