

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: 115071 / CNM: 089698.2.0115071-05 / Recibo: 148029 / Data da Certidão: 26/08/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115071** 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 34211 LWZ

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

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: 115071 / CNM: 089698.2.0115071-05 / Recibo: 148029 / Data da Certidão: 26/08/2026.

CNM: 089698.2.0115071-05

MATRÍCULA
115.071

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 230 APARTAMENTO 102 DA RUA HEMATITA, Inscrição Municipal: 963994-2, situada no pavimento superior, tem sua utilização residencial, composta de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, possuindo uma área construída privativa de 50,20m², área livre privativa de 4,27m²; em uma área total de 54,47m², cuja cota de fração ideal é de 19,71/100 avos do **Lote de terreno nº11 (onze), da quadra 23 (vinte e três)**, de uso residencial, com área igual a 176,00m², tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Hematita (antiga Rua Projetada H), um segmento medindo 22,00m pelo lado direito para o lote 12, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo para a lote 10 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos para o lote 22, **situado no loteamento denominado "Alvora Nova Iguaçu"**; **Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ**; de propriedade de **LUIZ ALBERTO DE ALMEIDA NICOLETTI JUNIOR**, brasileiro, solteiro, que declara que não mantém nenhuma convivência estável e duradoura com nenhuma companheira), maior, administrador, portador da carteira de identidade de número 03818100426 expedida pelo DETRAN/CNH/RJ em 22/12/2020, filho de Luiz Alberto de Almeida Nicoletti e Suely Carvalho Nicoletti, natural do Estado do Rio de Janeiro, onde nasceu no dia 13/02/1987, inscrito no CPF/MF sob o número 122.661.847-25, residente e domiciliado à Rua Iracema Pereira Junqueira, número 99, Nova Iguaçu, neste Estado/RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 27/12/2022 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 387, fls.102, ato 033, devidamente registrada sob o R.3 em 10/02/2023; mudança de logradouro devidamente averbada sob o Av.5, em 27/12/2024, prédio aprovado através do processo n.º 2024/090852, conforme Certidão de Habite-se n.º 1.194/2024 datada de 26/11/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.9 em 27/12/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.10 em 27/12/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.734, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 27/12/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matrícula CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 115.071 - Protocolo: 143.174 - 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 e de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 17 de abril de 2025 de n.º 8.4444.3788415-6, da Caixa Econômica Federal – CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **AMANDA PATRICIA DA CONCEIÇÃO CAETANO**, brasileira, nascida em 26/04/1994, manicure, inscrita no CPF n.º 071.534.515-01, solteira, residente e domiciliada em Rua Prestim, 103, A, Curicica em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **Luiz Alberto de Almeida Nicoletti Junior**, brasileiro, nascido em 13/02/1987, advogado, inscrito no CPF n.º 122.661.847-25, solteiro, residente e domiciliado em Rua Luis Barbosa, 75, Vila Isabel em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; 45.056,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 109.944,00 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 expedida pela PCNI n.º 2025/000736, datada de 05/05/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel na PCNI sob o n.º 963994-2. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.25.05.19.36.361, comprovando que até 19/05/2025, 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 Imobiliária, em conformidade com o artigo 1.077, § 1º do Novo Código de Normas da CGJ-RJ. Emol.: R\$ 1.145,99; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 22,91; 5% ISS R\$ 57,29; DISTRIBUIÇÃO R\$ 44,22; Selo R\$ 2,87; Total R\$ 1.273,28. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/05/2025. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEXX 05765 NOW)

R.2 - 115.071 - Protocolo: 143.174 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular (continua no verso)

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

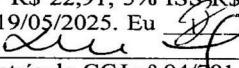
CERTIDÃO

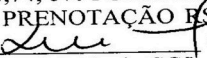
Livro: 2 / Matrícula: 115071 / CNM: 089698.2.0115071-05 / Recibo: 148029 / Data da Certidão: 26/08/2026.

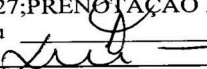
CNM: 089698.2.0115071-05

MATRÍCULA
115.071

FICHA
01v

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 Jefferson Cruz de Oliveira, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF nº 100.199.257-19, conforme procuração lavrada às fls. 113/114, do livro 3610-P, em 16/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 164/165, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 102/103 do livro 5243 em 08/11/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e subestabelecimento lavrado às fls. 200/208 do livro 211 em 14/11/2024 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **AMANDA PATRICIA DA CONCEIÇÃO CAETANO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 109.944,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 109.944,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 179.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4.2500 – Efetiva: 4.3337; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 503,42; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 22,38; Total: R\$ 525,80; Vencimento do primeiro encargo mensal: 16/05/2025; 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\$ 179.000,00. Emol.: R\$ 1.145,99; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 22,91; 5% ISS R\$ 57,29; Selo R\$ 2,87; Total R\$ 1.229,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 19/05/2025. Eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-----.(Selo Eletrônico EEXX 05766 SVA)

Av.3 – 115.071 PROTOCOLO 145528 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 638160/2025 datado de 22 de outubro de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor **AMANDA PATRICIA DA CONCEIÇÃO CAETANO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443788415-6. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1784/2026 de 19/01/2026, 1785/2026 de 20/01/2026 e 1786/2026 de 21/01/2026. Emol.: R\$ 734,83; 20% FETJ R\$ 146,96; 5% FUNPERJ R\$ 36,74; 5% FUNDPERJ R\$ 36,74; 6% FUNARPEN R\$ 44,08; 2% PMCMV R\$ 14,69; ISS R\$ 36,74; SELO 2,87; PRENOTAÇÃO R\$ 49,01 Total R\$ 1.102,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/04/2026. Eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----.(Selo Eletrônico EFCQ 43206 NAH)

Av.4 – 115.071 – Protocolo – 149.582 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 638160/2025 - **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 844443788415-6, firmado em 17/04/2025, 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 2026/001684, número do Título 202600948628 em 15/05/2026, no valor de R\$ 6.851,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 963994. 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, 26/08/2026. 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 34198 OMO)