Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 114636 / CNM: 089698.2.0114636-49 / Recibo: 148900 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114636** 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 juridica 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
EFEL 77185 QEE
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/U7HAX-DKD6D-FGYV9-7E63U

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 114636 / CNM: 089698.2.0114636-49 / Recibo: 148900 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CNM: 089698.2.0114636-49

MATRÍCULA 114.636 — FICHA 01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 40-CASA 02 DA RUA GABRIEL, Inscrição Municipal: 962265-9, enquadrado no programa "Minha Casa, Minha Vida" – Faixa 1 e 2, situado no térreo com acesso pela rua Gabriel, tem sua utilização residencial com área construída privativa de 32,14m², sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto e área de serviço, possuindo uma área construída comum de 3,89m², fazendo um somatório de 36,03m² de área construída, uma área livre privativa de 7,82m² em uma área total de 43,85m², cuja cota de fração de terreno é de 0,16/1 avos do Lote nº 36 da Quadra D, medindo 05,00 metros de frente para a Rua Mariana e curva de 9,43 metros, 11,00 metros de fundos confrontando com o lote 01 (UM), 16,00 metros pelo lado direito confrontando com o lote 35 (TRINTA E CINCO), 16,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com a Rua Gabriel, com área de 168,26m², situado no loteamento denominado "Vila Mariana", bairro Marapicu, em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ, de propriedade de **PONTUAL CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA,** inscrita no CNPJ n.º 51.147.616/0001-20, com sede à Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, n.º 99, Loja 05 – Parte, Centro, Nova Iguaçu/RJ, neste ato representada por seu sócio administrador: Matheus Moreira Sampaio, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF n.º 148.923.017-36, conforme nos Termos do Contrato Social de Sociedade Limitada, datado de 21/06/2023, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro JUCERJA sob o NIRE n.º 332.1267577-7 em 22/06/2023; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 18/07/2023 no Cartório do 1º Ofício de Queimados-RJ, livro 394, fls.065/068, ato 022, devidamente registrada sob o R.1 em 08/07/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2024/025164, conforme Certidão de Habite-se nº 609/2024 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 21/08/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 21/08/2024, tudo junto a matrícula n.º 109.719, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 21/08/2024. Eu, [assinatura] Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/6729; digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-

Av-1 - 114.636 – Protocolo: 143.644 – MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL. Por requerimento datado de 05/06/2025, da proprietária, neste ato representada por Ingrid Novaes Vasconcellos, brasileira, casada, auxiliar administrativa, inscrita no CPF nº 127.886.907-70, na qualidade de procuradora, procede-se esta averbação para fazer constar **a mudança da razão social da Pontual Construções, Incorporações, Administração de Bens e Participações Ltda., que passou a denominar-se PONTUAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o número 51.147.616/0001-20, com sede na Rua Tirol, 962, Apt 106, Freguesia Jacarepaguá em Rio de Janeiro/RJ,** conforme 2ª Alteração Contratual registrada na JUCERJA, arquivado. Emol.: R$ 160,44; 20% FETJ R$ 32,08; 5% FUNPERJ R$ 8,02; 5% FUNDPERJ R$ 8,02; 6% FUNARPEN R$ 9,62; 2% PMCMV R$ 3,20; 5% ISS R$ 8,02; Selo R$ 2,87; Total R$ 232,27. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 18/06/2025. Eu, [assinatura] Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEXD 67222 EZR)

R.2 - 114.636 – Protocolo: 143.495 - 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 – Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 26 de maio de 2025 de nº 8.4444.3817860-3, da Caixa Econômica Federal - CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **HERISSON BRUNO DA SILVA**, brasileiro, nascido em 01/10/1993, trabalhador de construção civil, inscrito no CPF nº 065.044.893-60, solteiro não possui união estável, residente e domiciliado em Rua Areca, 78, Casa 04, Curicica em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **Pontual Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 51.147.616/0001-20, situada em Rua Tirol, 962, Apto 106, Freguesia Jacarepaguá em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob o NIRE nº 33.2.1267577-7, representada na conformidade da clausula 5ª da sua 2ª alteração do contrato social registrado em sessão de 26/07/2024, por Matheus Moreira Sampaio, brasileiro, nascido em 19/01/1995, advogado, inscrito no CPF nº 148.923.017-36, casado, pelo valor de R$ 157.500,00 (cento e cinquenta e sete mil, quinhentos reais), sendo utilizado o valor de R$ 18.833,00 através de

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U7HAX-DKD6D-FGYV9-7E63U

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 114636 / CNM: 089698.2.0114636-49 / Recibo: 148900 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CNM: 089698.2.0114636-49

MATRÍCULA 114.636 — FICHA 01V

recursos próprios; R$ 12.667,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 126.000,00 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 nº 2025/000916, datada de 29/05/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel sob o nº 962265-9. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.06.18.31.590, comprovando que até 18/06/2025, 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, 18/06/2025. Eu ______ Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-(Selo Eletrônico EEXD 67223 MJB)

R.3 - 114.636 – Protocolo: 143.495 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, o imóvel constante da matricula, 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, economiário, 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 Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 164, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 102/103, do livro 5243, em 08/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento 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 ao devedor **HERISSON BRUNO DA SILVA**, já qualificado no R.2, pelo valor de R$ 126.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 126.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 210.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5.0000 – Efetiva: 5.1161; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 635,90; Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; Seguro: R$ 28,99; Total: R$ 664,89; Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/06/2025; 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$ 210.000,00. 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, 18/06/2025. Eu ______ Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEXD 67224 AAT)

Av.4 114.636– Protocolo: 146287 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 657454/2025, datado de 30 de dezembro de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matricula a intimação do devedor: **HERISSON BRUNO DA SILVA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443817860-3. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações nºs 1834/2026 de 02/04/2026, 1835/2026 de 06/04/2026 e 1836/2026 de 07/04/2026**. Emol.: R$ 839,62; 20% FETJ R$ 167,92; 5% FUNPERJ R$ 41,98, 5% FUNDPERJ R$ 41,98; 6% FUNARPEN R$ 50,37; 2% PMCMV R$ 16,79; ISS R$ 41,98; SELO 3,27; PRENOTAÇÃO R$ 55,99; Total R$ 1.259,90. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 07/05/2026. Eu, ______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-(Selo Eletrônico EFCA 84955 PMT)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U7HAX-DKD6D-FGYV9-7E63U

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
.onr

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 114636 / CNM: 089698.2.0114636-49 / Recibo: 148900 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CNM: 089698.2.0114636-49

MATRÍCULA 114.636 — FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

Av.5 – 114.636 – Protocolo – 149.970 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 657454/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 09/07/2026, expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443817860-3, firmado em 26/05/2025, registrado no R.3, desta matricula, 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 2026/002115, número do Título 202601032299, em 17/06/2026, no valor de R$ 6.425,61, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962265. 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, 23/09/2026. E Eu _______________ -_Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu _______________ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ nº 94/9538, subscrevo e assino. -.-(Selo Eletrônico EFEL 77065 EOX)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/U7HAX-DKD6D-FGYV9-7E63U

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar