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: 115550 / CNM: 089698.2.0115550-23 / Recibo: 149178 / Data da Certidão: 30/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **115550** 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
EFEU 26871 KWR
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/WZ2Q9-VVAPS-M9P27-3W5H5

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: 115550 / CNM: 089698.2.0115550-23 / Recibo: 149178 / Data da Certidão: 30/09/2026.

CNM: 089698.2.0115550-23

MATRÍCULA **115.550** — FICHA **01**

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 65 APARTAMENTO 203 DA RUA MARIANA, Inscrição Municipal: 966417-3, utilização residencial, localizada no pavimento superior, composta por sala, cozinha, banheiro social, quarto e área de serviço, com área construída privativa de 34,8233m², não possuindo área privativa descoberta, possuindo uma área construída de uso comum aos aptos 201 e 202 de 3,6667m² e possuindo uma área descoberta de uso comum ao apto 103 de 5,248325m², e uma área descoberta de uso comum aos aptos 101, 201 e 202 de 4,217500m², não possui vaga de garagem, cuja área real total é de 47,956m², área de fração ideal do terreno é de 37,9967 e cota de fração ideal é de 0,16453 avos do **LOTE DE NÚMERO 06 (SEIS) DA QUADRA "B" DA RUA MARIANA**, medindo 11,00 metros de frente, 11,00 metros de fundos confrontando com o lote 31 (TRINTA E UM), 16,00 metros pelo lado direito confrontando com o lote 05 (CINCO), 16,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote 07 (SETE), com área de 176,00m², situado no loteamento denominado **"Vila Mariana", bairro Marapicu, em Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de PONTUAL INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 51.147.616/0001-20, com sede à Rua Iracema Soares Pereira Junqueira, n.º 99, loja 05 Parte, Centro, Nova Iguaçu-RJ, representada por seu sócio administrador: Matheus Moreira Sampaio, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF n.º 148.923.017-36, nos termos da 2ª Alteração Contratual registrada na JUCERJA sob NIRE nº 332.1267577-7 em 24/07/2024; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 18/07/2023 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 390, fls.185, ato 057, devidamente registrada sob o R.1 em 24/09/2024; prédio aprovado através do processo nº 2024/097031, conforme Certidão de Habite-se n.º 308/2025 datada de 16/04/2025, expedida pela PCNI, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.8 em 29/05/2025 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.9 em 29/05/2025, junto a matrícula n.º 109.637, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 29/05/2025. Eu, __________ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/9538, digitei. E eu, __________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-

R.1 - 115.550 – Protocolo: 144.543 - 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 12 de agosto de 2025 de nº 8.4444.3949813-0, da Caixa Econômica Federal - CEF, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **EBERTON DOS SANTOS DA SILVA**, brasileiro, nascido em 15/06/2002, consultor, inscrito no CPF nº 191.868.827-32, solteiro, residente e domiciliado em Rua Alex Pereira da Silva, 167, Lagoinha em Nova Iguaçu/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$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 4.374,43 através de recursos próprios; R$ 39.903,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 115.722,57 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 2025/001518, datada de 21/08/2025, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel sob o nº 966417-3. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o nº 01678.25.09.04.47.797, comprovando que até 04/09/2025, 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, 04/09/2025. Eu __________ Roney da Silva Nepomuceno,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZ2Q9-VVAPS-M9P27-3W5H5

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: 115550 / CNM: 089698.2.0115550-23 / Recibo: 149178 / Data da Certidão: 30/09/2026.

CNM: 089698.2.0115550-23

MATRÍCULA	FICHA
115.550	01v

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 EEZK 28006 SIL)

R.2 - 115.550 – Protocolo: 144.543 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.1, 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 Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 164/165, do livro 3611-P, em 24/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto 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 **EBERTON DOS SANTOS DA SILVA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R$ 115.722,57. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R$ 115.722,57; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 203.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 4.7500 – Efetiva: 4.8547; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R$ 565,71; Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; Seguro: R$ 23,89; Total: R$ 589,60; Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/09/2025; 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$ 203.000,00. 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, 04/09/2025. 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 EEZK 28007 CSO)

AV.3- MATRICULA: 115.550 - PROTOCOLO 146789 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Oficio nº 662776/2026 datado de 20 de janeiro de 2026 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- 1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matricula a intimação do devedor **EBERTON DOS SANTOS 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 844443949813-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações nºs 1862/2026 de 15/05/2026, 1863/2025 de 18/05/2026 e 1864/2026 de 19/05/2026**. 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; 1% FUNPGALERJ R$ 8,39; 1% FUNPGT R$ 8,39; 1% FUNDACPGUERJ R$ 8,39; ISS R$ 41,98; SELO 3,27; PRENOTAÇÃO R$ 55,99; Total R$ 1.343,83. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 09/07/2026 Eu,______ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino.-(SeloEletrônico EFDJ 75894 LGJ)

Av.4 – 115.550 – Protocolo – 150.065 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 662776/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 06/08/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443949813-0, firmado em 12/08/2025, registrado no R.2 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

(Continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZ2Q9-VVAPS-M9P27-3W5H5

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 115550 / CNM: 089698.2.0115550-23 / Recibo: 149178 / Data da Certidão: 30/09/2026.

CNM: 089698.2.0115550-23

MATRÍCULA 115.550 | FICHA 02

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

ITBI a PMNI pela guia nº 2026/002586, número do Título 202601057121 em 23/07/2026, no valor de R$ 6.201,97, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 966417. 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, 29/09/2026. E Eu ______________ Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu ______________ Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, Matrícula CGJ-RJ n.º 94/9538, subscrevo e assino. -. (Selo Eletrônico EFEU 26787 STM)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZ2Q9-VVAPS-M9P27-3W5H5

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