



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fábio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

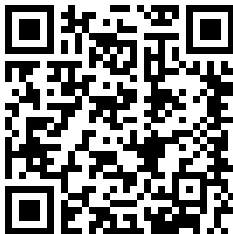
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 31875 / CNM: 092353.2.0031875-91 / Recibo: 94174 / Data da Certidão: 29/05/2026.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 29 de maio de 2026.**

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
EFDF 05357 DLM

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFDHD-USP6T-W962S-B8KEE>

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

Nova Iguaçu 04 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80. Loias 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 31875 / CNM: 092353.2.0031875-91 / Recibo: 94174 / Data da Certidão: 29/05/2026.

MATRÍCULA

31.875

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0031875-91

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 302 DO BLOCO Nº 21, A SER CONTRUÍDO, COM FRENTE PARA A AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA S/Nº, com a área real privativa coberta padrão de 40,8250, área real estacion. de 12,5000, área real uso comum de 21,4133, totalizando uma área de 74,7383 e a respectiva fração ideal de 0,002167659 avos do terreno designado por ÁREA DE TERRAS COM 62.850,00M² DE FORMA IRREGULAR DA AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA, antiga Estrada de Madureira, medindo 116,00m de frente, 504,00m pelo lado esquerdo, em dois lances, assim descritos: o 1º lance mede 314,00m com rumo de 4º 00' NO e o 2º lance 190,00m com rumo de 3º 30' NE, confrontando os dois lances com terras da Santa Casa ou sucessores, 164,00m nos fundos, numa linha curva, limitando com um Caminho Particular ali existente e 499,30m pelo lado direito numa linha curva de 04 lances, assim descritos: o 1º lance de 240,00m com rumo a 4º 00' SE, o 2º lance de 30,70m com rumo de 10º 30'SE, limitando os dois lances com terras da Santa Casa ou sucessores, o 3º lance de 39,60m com rumo de 0º 00' e o 4º lance de 189,00m com rumo de 5º 00' SW, limitando os dois lances com uma servidão ali existente; distante 780,50m da esquina formada com a Estrada das Cumbucas, a qual lhe fica à direita em frente, situada à esquerda da Avenida Abilio Augusto Tavora, de quem parte de Nova Iguaçu e segue em direção a Cabuçu, com a área de 62.850,00m², em COMENDADOR SOARES, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, zona urbana, situado no EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL TUPINAMBÁS, o empreendimento esta enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, de propriedade da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., empresa sediada no município de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Bairro Estoril, cidade Belo Horizonte, estado Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, conforme Estatuto Social e Ata de Assembleia Geral Ordinaria/Extraordinaria, realizada aos 17/05/2018, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, aos 22/05/2018, sob o nº 6866134,, neste ato representada por seus procuradores Marco Henrique Fernandes de Queiroz, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 10.630.753-1, SSP/RJ inscrito no CPF sob o nº 068.542.317-44 e Alencar de Carvalho Alvim, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº M-5.341.413- SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 882.921.696-87, ambos com endereço comercial na Rua Victor Civita, 66, Bloco 5 - Sala nº 403 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, CEP 22775-044,, nos termos da procuração çavrada em 11/04/2019, no Lº 2294,, fls. 86, do 9º Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, arquivada nas notas do Cartório do 2º Ofício de Notas do Estado de Minas Gerais em pasta própria, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 07 de outubro de 2019, do Cartório do 2º Ofício de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 80, fls. 094, e por Escritura de aditamento lavrada em 16 de janeiro de 2020 do Cartório do 2º Ofício de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 81, fls. 094, devidamente registrada sob o n.04, na ficha 02 da matrícula n.1.965, e Memorial de Incorporação registrado sob o R.05 em 10 de março de 2020 na matrícula 1.965. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, devidamente registrado na ficha 05, junto a matrícula 1.965, sob o R.05. Nova Iguaçu, 10 de março de 2020. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura], Oficial a subscrevo.

Av.01-31.875. HIPOTECA. Foi hoje averbado na matrícula 1.965, sob o nº 07, insruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Credito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliario com Garantia Hipotecaria e Outras Avenças, que Entre si Celebram MRV Engenharia e Participações SA e Caixa Economica Federal, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Emprestimo - SBPE, nº do contrato 1.7877.0061794-4, datado de 29 de junho de 2020, HIPOTECA do imóvel. Nova Iguaçu, 05 de janeiro de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi e Eu, [assinatura] Oficial a subscrevo.

Av.02-31.875. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com a clausula 1.2 do contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matrícula. Nova Iguaçu, 30 de setembro de 2021. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi, e Eu, [assinatura] Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDWE 71866 OLX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFDHD-USP6T-W962S-B8KEE>



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 31875 / CNM: 092353.2.0031875-91 / Recibo: 94174 / Data da Certidão: 29/05/2026.

MATRÍCULA

31.875

FICHA

01vº

R.03-31.875. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.0898073-6 datado de 24 de julho de 2020, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, acima qualificada, VENDEU À VINICIUS DE OLIVEIRA PASSAMANI, brasileiro, nascido em 07/03/1989, filiação: Carlos Alberto Passamani e Vilma Moraes de Oliveira Passamani, email: viniciuspssamani27@gmail.com, servidor publico municipal, portador da carteira de identidade nº 216257733, expedida por DETRAN/RJ em 23/06/2008 e do CPF 129.346.377-94, solteiro, residente e domiciliado em R Dilma Kill, 43, Casa 1, Jardim Nova Era em Nova Iguaçu/RJ, o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$ 170.473,15 (cento e setenta mil quatrocentos e setenta e tres reais e quinze centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 32.599,66 (trinta e dois mil quinhentos e noventa e nove reais e sessenta e seis centavos) com recursos proprios, R\$ 1.494,97 (hum mil quatrocentos e noventa e quatro reais e noventa e sete centavos) dos recursos da conta vinculada do FGTS, e R\$ 136.378,52 (cento e trinta e seis mil trezentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. Foi pago a Guia de ITBI nº 2021/001323, no valor de R\$ 2.571,25 em 10/05/2021. O comprador tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 30 de setembro de 2021. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, digitei e conferi e Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDWE 71867 DIC

R.04-31.875. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.0898073-6 datado de 24 de julho de 2020, VINICIUS DE OLIVEIRA PASSAMANI, acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais), o valor da dívida é de R\$ 136.378,52 (cento e trinta e seis mil trezentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 1.020,89 (hum mil vinte reais e oitenta e nove centavos), vencendo-se a primeira no dia 25/08/2020, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as clausulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 30 de setembro de 2021. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]*, Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EDWE 71868 JOM

Av.05-31.875. HABITE SE. Fica averbado na matricula 1.965, sob o nº 11, instruido com o requerimento datado de 24 de janeiro de 2023, assinado por seus representantes legais instruido com a Certidão de Habite se nº 1.097/2022, datado de 06/12/2022, legalizado pelo processo nº 2019/138019, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Jorge Luis Affonso, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado. Nova Iguaçu, 11 de abril de 2023. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, digitei e conferi e Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

Av.06-31.875. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Foi averbado na matricula 1.965, sob o nº 12, instruido com o requerimento da MRV, MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, datado de 31 de agosto de 2023, por seus representantes legais, a CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Nova Iguaçu, 20 de setembro de 2023. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]*, Oficial a subscrevo.

continue Ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFDHD-USP6T-W962S-B8KEE>



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 31875 / CNM: 092353.2.0031875-91 / Recibo: 94174 / Data da Certidão: 29/05/2026.

MATRÍCULA

31.875

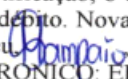
FICHA

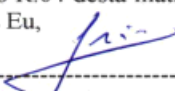
02

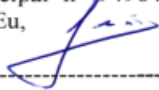
REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Av.07-31.875. NOTIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que a requerimento da credora através da notificação, o devedor fiduciante do R.04 foi constituído em mora e esta sendo notificado para purgação do débito. Nova Iguaçu, 11 de dezembro de 2023. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EEPX 39256 TYC

Av.08-31.875. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 27 de Agosto de 2025, prenotado sob o nº 63.305, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.04 desta matrícula. Nova Iguaçu, 28 de Maio de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E Eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EFDF 05299 EOX

Av.09-31.875. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 27 de Agosto de 2025, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 63.305, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte do devedor fiduciante, VINICIUS DE OLIVEIRA PASSAMANI, acima qualificado. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2025/001857 em 25/06/2026, no valor de R\$ 5.753,13 (Valor do Laudo Fiscal: R\$ 191.500,00). Inscrição Municipal nº 949846. Nova Iguaçu, 28 de Maio de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E Eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EFDF 05300 DIH

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFDHD-USP6T-W962S-B8KEE>