

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: 112271 / CNM: 089698.2.0112271-63 / Recibo: 140308 / Data da Certidão: 23/12/2025.

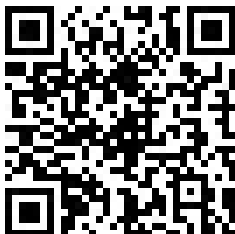
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112271** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **Nova Iguaçu**. O referido é verdade e dá fé. Dada e passada nesta Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro. Eu, Etienne Ferreira Dos Santos Pereira, 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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 0,00 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 49,56.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBG 34978 QQO

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/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: 112271 / CNM: 089698.2.0112271-63 / Recibo: 140308 / Data da Certidão: 23/12/2025.

CNM: 089698.2.0112271-63	
MATRÍCULA	FOLHA
112.271	01
REGISTRO DE IMÓVEIS	
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU	
REGISTRO GERAL	

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 158 DA RUA OITO, inscrição municipal: 957045-4, tem sua utilização residencial, composto de 01 pavimento e da seguinte forma: garagem, sala, cozinhas, hall, banheiro, 01 quarto e área de serviço coberta, com uma área construída total de 45,22m², área livre de terreno de 21,67m², área total de terreno de 66,89m² e a respectiva fração ideal de 33,445/100 do **Lote de Terreno n.º 37 da Quadra "D" da Rua Oito**, medindo 10,00m de frente para a Rua Oito; 20,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 38; 10,00m na linha dos fundos, confrontando com o lote 31; 20,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 36; distante 25,00m do início da curva de concordância formada com a Rua Alex Pereira da Silva, à direita; com a área total de 200,00m²; situado no loteamento denominado "**Jardim Santa Maria**", **Cabeçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano; de propriedade de HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, com sede à Rua Voluntários da Pátria, n.º 221, aptº 103, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 23/03/2022 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 382, fls.139, ato 043, devidamente registrada sob o R.7, Desmembramento devidamente averbado sob o Av.15, ambos junto a matrícula n.º 91.172; prédio aprovado através do processo n.º 2022/005624, conforme Certidão de Habite-se n.º 053/2023, expedida em 20/01/2023 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º Av.6 e Instituição de Condomínio devidamente registrada sob o n.º R.7, ambos em 17/04/2023 junto a matrícula n.º 127.030, tudo nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/04/2023. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.271 - Protocolo: 134.910 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de crédito individual - CCFGTS - programa minha casa minha vida, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 05/05/2023 de n.º 8.4444.2963129-5, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MATHEUS DE OLIVEIRA SILVA**, brasileira, nascida em 28/09/1996, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, portadora de Carteira de Identidade n.º 29.941.897-0, expedida por DETRAN/RJ em 17/02/2016 e do CPF 171.932.527-80, solteiro, residente e domiciliada em R. Guerra Junqueiro, 498, Carmari em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **HPF DECORAÇÃO DE INTERIORES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 13.473.416/0001-79, situada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na RCPJ/RJ, registrada sob n.º 245374, representada na conformidade da cláusula 4ª do seu Contrato Social, em sessão de 14/06/2017 pela sócia **FERNANDA PIRES ALBUQUERQUE DE CASTRO**, brasileira, nascida em 21/06/1971, empresária, portadora de Carteira de Identidade n.º 088941778, expedida pelo IFP/RJ em 10/08/1994 e do CPF n.º 022.227.097-76, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Rua Voluntários da Pátria, 221, Apt 103, Botafogo em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 143.000,00 (cento e quarenta e três mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 11.811,00 através de recursos próprios; R\$ 16.789,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 114.400,00 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 n.º 2023/000725, datada de 22/05/2023, 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 n.º 957045-4. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.05.22.57.406 em 22/05/2023, referente a indisponibilidade dos bens: Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Distribuição R\$ 35,91; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.094,97. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/05/2023. Eu, Jesiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, a subscrevo e assino.

R.2 - 112.271 - Protocolo: 134.910 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento particular 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 (continua no verso)

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

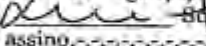
CERTIDÃO

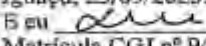
Livro: 2 / Matrícula: 112271 / CNM: 089698.2.0112271-63 / Recibo: 140308 / Data da Certidão: 23/12/2025.

CNM: 089698.2.0112271-63

MATRÍCULA
112.271

FICHA
01v

Brasília/DF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, gerente de carteira/PF, nascido em 04/10/1973, economista, portador da Carteira de identidade 099651374, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 112/113, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 141/142, do livro 3530-P, em 21/06/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 139/140, do livro 4426, em 05/07/2022, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e subestabelecimento lavrado às fls. 197/199, do livro 4426, em Ato 81 - Traslado, em 03/08/2022 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **MATHEUS DE OLIVEIRA SILVA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 114.400,00, Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 114.400,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 143.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 - Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (n+j): R\$ 614,12; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 20,17; Total: R\$ 634,29; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/06/2023; 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\$ 143.000,00. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.059,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/05/2023. Eu,  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu  Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEMS 58600 ZJY)

Av.3- 112.271 - Protocolo 143.405 - INTIMAÇÃO POSITIVA - Nos termos do Ofício n.º 589702/2025 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL datado de 19/05/2025, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação sob o nº 66.879 e Registrada sob o nº 66.681, datada de 16/06/2025, foi entregue no notificação foi entregue a notificação no endereço mencionado, que recebeu e exarçou o ciente. O referido é verdade e dou fé. Conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 16/06/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente autorizado do Registro de Títulos e Documentos de Nova Iguaçu - 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, arquivada. Emol: R\$ 623,09; 20% FETJ: R\$ 124,61; 5% FUNPERJ: R\$ 31,15; 5% FUNDPERJ: R\$ 31,15; 4% FUNARPEN: R\$ 37,38; 2% PMCMV: R\$ 12,46; 5% ISS: R\$ 31,15; Selo R\$ 2,71; Total: R\$ 893,86. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 23/09/2025. Eu,  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu  Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico BEZT 21066 TJE)

Av.4 - 113.350 - Protocolo - 145.631 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 589702/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 21/10/2025 expedida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442963129-5, firmado em 05/05/2023, 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 ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2025/003016 número do Título 202501118296 em 06/10/2025, no valor de R\$ 4.430,51, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957045. 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; SELLO R\$ 2,87; Total R\$ 1053,83. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 11/10/2025. E Eu  Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFAM66394 ECK.)

(Continua na ficha 02)

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

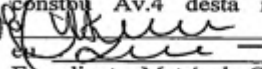
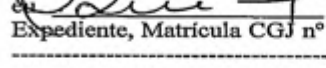
Livro: 2 / Matrícula: 112271 / CNM: 089698.2.0112271-63 / Recibo: 140308 / Data da Certidão: 23/12/2025.

CNM: 089698.2.0112271-63

MATRÍCULA
112.271

FICHA
02

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

Av.5-112.271 - EX OFFICIO: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 e em conformidade com o artigo 1.376 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, procede-se esta averbação para fazer constar, **que onde se lê: Av.4 – 113.350, leia-se: AV 4 -112.271,** bem como fazer constar que onde se lê: Nova Iguaçu, 11/10/2025, leia-se: Nova Iguaçu, 11/11/2025, não como constou Av.4 desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/12/2025. Eu,  Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino-----