



Valide aqui
este documento

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: 114760 / CNM: 089698.2.0114760-65 / Recibo: 138760 / Data da Certidão: 12/11/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114760** 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\$ 108,60 | 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\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAM 66521 AHB

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/AZDAR-JFVK-S-X7NWR-6YGC-E>

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

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: 114760 / CNM: 089698.2.0114760-65 / Recibo: 138760 / Data da Certidão: 12/11/2025.

MATRÍCULA	FOLHA	CNM: 089698.2.0114760-65
114.760	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 226 APARTAMENTO 102 DA RUA QUATRO, Inscrição Municipal: 962621-2, próprio para residência, localizado no segundo pavimento, composto de área externa frontal, hall, ambiente integrado entre sala de estar e cozinha, área de serviço, 1 banheiro, 1 quarto, com área construída de 35,54m², área livre de 7,10m² e área total de 42,64; e respectiva fração ideal de 15,1190% avos do Lote de terreno n.º 09 (nove), da quadra "L", da Rua 04, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando com Terras do Espólio de Alfredo José Soares, 19,63m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 08, e 19,35m do lado direito confrontando com o Lote 10, com a área de 175,41m², situado no loteamento Parque Marapicu II, em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ; **de propriedade de SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFORESTAMENTO LTDA-ME,** com sede à Rua Irineu Pedroso, n.º 80, Rodilândia, Nova Iguaçu, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.606.588/0001-27; conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Queimados, Estado do Rio de Janeiro, no L.º 359, fls. 153, Ato n.º 052 datada de 08/06/2018, devidamente registrada sob o R.3 em 12/08/2019; prédio aprovado através do processo n.º 2023/224308, conforme Certidão de Habite-se n.º 830/2024 datada de 29/08/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.8 em 01/10/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.10 em 01/10/2024, tudo junto a matrícula n.º 104.727, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 01/10/2024. Eu, Fabiano Augusto Varão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 - 114.760 - Protocolo: 141.812 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - programa minha casa minha vida, datado de 20 de dezembro de 2024 de n.º 8.4444.3680511-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **DANIEL DE ARRUDA DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 08/12/2001, auxiliar de escritório e assemelhados, portador de CNH n.º 332397538, expedida por DETRAN/RJ em 08/06/2022 e do CPF 064.526.217-00, solteiro, residente e domiciliado em R. Alice Teo, 110, cs 2, Jardim Nova Era em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFORESTAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 23.606.588/0001-27, Rua Irineu Pedroso, 86, Rodilândia em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Jucerja registrada sob NIRE n.º 332.1007281-1, neste ato representada por seu procurador, Mariane Nascimento Ribeiro Pinto, brasileira, casada, auxiliar administrativa, portadora de CNH n.º 06423801054, expedida por DETRAN/RJ em 08/01/2021 e do CPF 147.039.547-96, nascida em 02/03/1993, com endereço profissional na Rua Irineu Pedroso, 86, Rodilândia em Nova Iguaçu/RJ conforme procuração lavrada no 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, em 10/09/2024 às folhas 039 e 040, ato 037, do livro 369, pelo valor de R\$ 193.000,00 (cento e noventa e três mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 36.596,42 através de recursos próprios; R\$ 36.650,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS /União; e R\$ 119.753,58 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 2025/000033, datada de 13/01/2025, 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 962621-2. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o 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. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.25.01.16.44.962 em 16/01/2025, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Distribuição R\$ 39,89; Sel. R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/01/2025. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781 subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEWJ 37197 NWQ)

R.2 - 114.760 - Protocolo: 141.812 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento indicado (continua no verso)



Valide aqui
este documento

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: 114760 / CNM: 089698.2.0114760-65 / Recibo: 138760 / Data da Certidão: 12/11/2025.

CNM: 089698.2.0114760-65

MATRÍCULA

114.760

FICHA

01v

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 Raphael de Araujo Correa Junior, brasileiro, solteiro (em união estável), nascido em 29/02/1980, economista, portador da carteira de habilitação nº 00501378677, emitida pelo DETRAN/RJ em 29/02/2024 e do CPF 078.943.517-92, conforme subestabelecimento lavrado às folhas 155/157, do livro 5243, em 26/11/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor DANIEL DE ARRUDA DE SOUZA, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 119.753,58. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 119.753,58; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 193.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5,0000 - Efetiva % (a.a.) 5,1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 604,38; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 23,93; Total: R\$ 628,31; Vencimento do primeiro encargo mensal: 19/01/2025; 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\$ 193.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/01/2025. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEWJ 37196 TUP)

Av.3- 114.760 - Protocolo 143.663 - INTIMAÇÃO POSITIVA - Nos termos do Ofício nº 597472/2025 da CAIXA ECONOMICA FEDERAL datado de 05/06/2025, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação sob o nº 77.282, datada de 09/07/2025, foi entregue a Daniel de Arruda de Souza (064.526.217-00), com a finalidade de notificar, fui ao endereço indicado, porem o o notificado recusou-se a receber. Sendo assim, dou a presente notificação como Positiva. O referido é verdade e dou fé. Conforme Certidão do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ, datada de 09/07/2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, Escrevente, Matr:94/15548, arquivada. Emol: R\$ 734,83; 20% FETJ: R\$ 146,96; 5% FUNPERJ: R\$ 36,74; 5% FUNDPERJ: R\$ 36,74; 4% FUNARPEN: R\$ 44,08; 2% PMCMV: R\$ 14,69; 5% ISS: R\$ 36,74; Selo R\$ 2,71; Total: R\$ 1053,65. 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 Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEZT 21070 EQC)

Av.4 - 114.760 - Protocolo - 1456.30 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 597472/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 24/10/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443680511-2, firmado em 20/12/2024, 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 2025/003145, número do Título 202501124687 em 14/10/2025, no valor de R\$ 5.866,48, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962621. 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; SELO R\$ 2,87; Total R\$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10/11/2025. E eu Etienne 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. (Selo Eletrônico EFAM66257 NOX)