



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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112492 / CNM: 089698.2.0112492-79 / Recibo: 145206 / Data da Certidão: 03/06/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112492** 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: 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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDB 74833 IWC

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/HAWE4-DHVHJ-PZQK3-D6LCY>

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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112492 / CNM: 089698.2.0112492-79 / Recibo: 145206 / Data da Certidão: 03/06/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAWE4-DHVHJ-PZQK3-D6LCY>

CNM: 089698.2.0112492-79

MATRÍCULA

112.492

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 56-APARTAMENTO 102 DA RUA MARIA DE JESUS PEREIRA DA SILVA, Inscrição Municipal: 958781-1, próprio para residência, composto de 01 pavimento e da seguinte forma: sala/cozinha, hall, banheiro, quarto 1, quarto 2 e área de serviço, com uma área útil de 35,16m², área total construída privativa de 39,69m², área total construída comum de 8,55m², área livre comum descoberta de 12,04m², área total de 60,28m² e a respectiva fração ideal de 18,0145/100 avos do **Lote de Terreno n.º 19 da Quadra "B" da Rua Maria de Jesus Pereira da Silva**, medindo 10,00m de frente e de fundos; por 20,00m de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote 18; pelo lado esquerdo com o lote 20 e nos fundos com o lote 02; sendo os lotes confrontantes de propriedade de Nilson Soares da Silva e sua mulher Maria de Jesus Pereira da Silva ou sucessores; distante 39,00m do início da curva de concordância formada com a Estrada de Cabuçu, à esquerda; com a área total de 200,00m²; situado no loteamento denominado **Jardim Santa Maria**, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de **BASTOS E ALMEIDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME**, inscrita no CNPJ n.º 17.663.583/0001-33, com sede na Rua Coronel Francisco Soares, n.º 495, sala 702, Centro, Nova Iguaçu-RJ, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 30/03/2023 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 388, fls.178, ato 053, devidamente registrada sob o R.3 em 09/08/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2022/072714, conforme Certidão de Habite-se n.º 818/2023 datada de 25/08/2023, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.8 em 18/09/2023 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.9 em 18/09/2023, tudo junto a matrícula n.º 111.295, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 18/09/2023. Eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.492 - Protocolo: 136.595 - 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 03 de novembro de 2023 de n.º 8.4444.3156857-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **ROSA MARIA PESSANHA**, brasileira, nascida em 04/11/1973, consultor, portadora de Carteira de Identidade n.º 130071095, expedida por DETRAN/RJ em 10/07/2013 e do CPF 100.035.397-41, solteira, residente e domiciliado em R Isidro Borges, Lt 72 Qd 36, Fazenda Caxias em Seropédica/RJ, por compra feita a **BASTOS E ALMEIDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 17.663.583/0001-33, situada em R Coronel Francisco Soares, 495, sala 702, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registradas, sob NIRE n.º 332.0944489-1, representada na conformidade da clausula Quinta de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob n.º 332.0944489-1, em sessão de 08/09/2016, pelo sócio **VITOR BASTOS DE ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 05/10/1984, empresário, portadora de CNH n.º 02917218482, expedida por DETRAN/RJ em 08/03/2018 e do CPF n.º 109.663.637-95, solteiro, residente e domiciliada em Av Dr Mario Guimaraes, 82, Apt 203, Centro em Nova Iguaçu/RJ e **GERALDO MILITAO DE ALMEIDA**, brasileiro, nascido em 03/01/1940, empresário, portador de CNH n.º 00018567430, expedida por DETRAN/RJ em 19/01/2017 e do CPF 254.728.957-15, casado com regime de comunhão de bens, residente e domiciliado em R Suia, 94, Itaipu em Belford Roxo/RJ, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 7.032,54 através de recursos próprios; R\$ 49.500,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 93.467,46 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 2023/001884, datada de 10/11/2023, 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 958781-1. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.11.10.47.444 em 10/11/2023, 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\$ 37,57; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.096,63. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10/11/2023. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEPU 85474 NLA)

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

Cartório 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

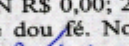
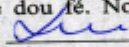
CERTIDÃO

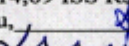
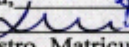
Livro: 2 / Matrícula: 112492 / CNM: 089698.2.0112492-79 / Recibo: 145206 / Data da Certidão: 03/06/2026.

CNM: 089698.2.0112492-79

MATRÍCULA
112.492

FICHA
01v

R.2 - 112.492 - Protocolo: 136.595 - 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/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **MARCELO SOUZA DA CRUZ**, brasileiro, casado, gerente de carteira PF, economiário, nascido em 04/10/1973, portador da Carteira de identidade 099651374, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 017/018, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 033/034, do livro 3562-P, em 02/05/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 103/104, do livro 4758, ato 50 em 05/05/2023, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 165/166, do livro 4758, Ato 82, em 12/05/2023 no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **ROSA MARIA PESSANHA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 93.467,46. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 93.467,46; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 174.000,00; Prazo total: Amortização: 366 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.7500 – Efetiva % (a.a.) 4.8547; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 483,96; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 46,41; Total: R\$ 530,37; Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/12/2023; 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\$ 174.000,00. 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, 10/11/2023. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEPU 85475 CVU)

Av.3 - 112.492 - Protocolo: 144.840 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 616882/2025, datado de 07 de agosto de 2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **ROSA MARIA PESSANHA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443156857-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1739/2025 de 12/11/2025, 1740/2025 de 13/11/2025 e 1741/2025 de 14/11/2025. 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\$ 3,27; Total R\$ 1.054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 11/02/2026. Eu,  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFBQ 83394 YDH)

Av.4 - 112.492 - Protocolo - 148.123 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 616882/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 08/04/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443156857-0, firmado em 03/11/2023, 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 ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/000858, número do Título 202600880816 em 12/03/2026, no valor de R\$ 5.382,78, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 958781. 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

CONTINUA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAW4-DHVHJ-PZQK3-D6LCY>



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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112492 / CNM: 089698.2.0112492-79 / Recibo: 145206 / Data da Certidão: 03/06/2026.

CNM: 089698.2.0112492-79

MATRÍCULA
112.492

FICHA
02

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

R\$41,98; 1% FUNPGALERJ R\$8,39; 1% FUNPGT R\$ 8,39; FUNDACHO FER. R\$8,39; Selo R\$3,27; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29/05/2026. E 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. (Selo Eletrônico EFDB74487 LJZ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HAW4-DHVHJ-PZQK3-D6LCY>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

