



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: 113239 / CNM: 089698.2.0113239-69 / Recibo: 145197 / Data da Certidão: 03/06/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113239** 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 74823 GLQ

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/FQQVN-D987H-J8FCF-PLCCU>



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: 113239 / CNM: 089698.2.0113239-69 / Recibo: 145197 / Data da Certidão: 03/06/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0113239-69
113.239	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 761-APARTAMENTO 101 DA RUA BASALTO, Inscrição Municipal: 960404-9, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, varanda, banheiro, dois quartos e área de serviço, com uma área construída privativa de 44,18m², área livre privativa de 5,25m², área total de 49,43m² a respectiva fração ideal de 18,70/100 avos do **Lote de Terreno n.º 09 da Quadra 09 da Rua Basalto**, tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Basalto; um segmento medindo 22,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 10, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 08 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 16, com a área total de 176,00m²; situado no loteamento denominado "**Alvorá Nova Iguaçu**", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de **S&C GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 34.391.343/0001-46, com sede à Rua São João Batista Brandão, n.º 276, Lote 251, Quadra 09, Parada Angélica, Duque de Caxias-RJ, representada por sua sócia administradora: Carla Almeida de Souza Gomes, brasileira, empresaria, casada, inscrita no CPF n.º 097.964.327-90; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 16/06/2023, no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 390, fls.029, ato 011 e Escritura de Aditamento lavrada em 13/07/2023 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 390, fls.174, ato 053, devidamente registrada sob o R.7 em 21/07/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/115919, conforme Certidão de Habite-se n.º 237/2024 datada de 09/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.10 em 16/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.12 em 16/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.378, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 16/05/2024. Eu, *[assinatura]* Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, *[assinatura]* **Alcandora Maria Magalhães Emygdio**, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.1 – 113.239 – Protocolo: 139.788 - COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação 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 15 de Julho de 2024 de n.º 8.4444.3481496-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIZ FERNANDO DOS SANTOS RODRIGUES DA SILVA**, brasileiro, nascido em 31/08/2004, servidor público federal, portador de Carteira de identidade n.º 32.096.149-3, expedida por Detran/RJ em 23/01/2023 e do CPF n.º 227.210.827-01, solteira, residente e domiciliado em Al Tambaqui, 00090, casa 1, Jacutinga em Mesquita/RJ, por compra feita a **S&C Gimenez Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ n.º 34.391.343/0001-46, situada em Rua Mauricio de Abreu, 206, casa 2, Vila Oito de Maio em Duque de Caxias/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE n.º 33.2.1080157-1, representada na conformidade da cláusula 6ª de seu contrato social, registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o NIRE n.º 33.2.1080157-1 em sessão de 01/02/2024, pela sócia Carla Almeida de Souza Gomes, brasileira, nascida em 22/12/1972, empresaria, portadora da CNH n.º 04619463551 expedida por Detran/RJ em 27/11/2018, e do CPF 097.964.327-90, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em R Nambi, 70, São Bento, em Duque de Caxias/RJ, pelo valor de R\$ 189.900,00 (cento e oitenta e nove mil, novecentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 33.172,00 através de recursos próprios; 4.808,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 151.920,00 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 2024/001177, datada de 26/07/2024, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PCNI sob o n.º 960404-9. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.24.08.15.10.262, comprovando que até 15/08/2024, nada consta em nome da mesma. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirente(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\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; DISTRIBUIÇÃO R\$ 39,89; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10/07/2024. 15/08/2024. Eu, *[assinatura]* **Angélica dos Santos Severino**, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/6729 digitei. E eu, *[assinatura]* **Alcandora Mendes Cardoso**, Escrevente Substituta, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5512 a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico: EEUA 59209 FMZ).

R.2 – 113.239 – Protocolo: 139.788 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA. Nos termos do instrumento particular

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQQVN-D987H-J8FCF-PLCCU>



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: 113239 / CNM: 089698.2.0113239-69 / Recibo: 145197 / Data da Certidão: 03/06/2026.

CNM: 089698.2.0113239-69

MATRÍCULA
113.239

FICHA
01v

indicado no R.2, 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 Gláucia Rubin de Oliveira Morais, brasileira, divorciada, economiário, portadora de carteira de identidade nº 09908620-9, expedida por SSP/RJ em 28/12/2022 e do CPF nº 032.825.337-56, conforme procuração lavrada às fls. 079, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 086, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 057/058, do livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 087/088, do livro 5055, em 08/05/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor LUIZ FERNANDO DOS SANTOS RODRIGUES DA SILVA, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 151.920,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 151.920,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 151.920,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 6.0000 – Efetiva: 6.1677; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 910,83; Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 27,14; Total: R\$ 962,97; Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/08/2024; 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\$ 200.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% 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, 15/08/2024. Eu Angélica dos Santos Severino, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/6729 digitei. E eu, Alexandra Mendes Cardoso, Escrevente Substituta, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5512 a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico: EEUA 59210 KUF).

Av.3 – 113.239 – Protocolo: 144793 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 612367/2025 datado de 23 de julho de 2025 da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: LUIZ FERNANDO DOS SANTOS RODRIGUES 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 855552627084-8. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1732/2025 de 03/11/2025, 1733/2025 de 04/11/2025 e 1734/2025 de 05/11/2025. 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\$ 2,87; Total R\$ 1.022,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/03/2026. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, escrevi, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEBY 23904 TRP)

Av.4 – 113.239 – Protocolo – 148.118 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 612367/2025 - 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 844443481496-3, firmado em 15/07/2024, 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 2026/001029, número do Título 202600888556 em 24/03/2026, no valor de R\$ 6.165,54, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960404. 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; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 29/05/2026. 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 EFDB74483 NDB)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQQVN-D987H-J8FCF-PLCCU>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

