

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: 103884 / CNM: 089698.2.0103884-04 / Recibo: 131691 / Data da Certidão: 02/06/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **103884** 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, Josiane de Souza Salgueiro, 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

EEYA 28659 ZNE

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

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: 103884 / CNM: 089698.2.0103884-04 / Recibo: 131691 / Data da Certidão: 02/06/2025.

CNM: 089698.2.0103884-04

MATRÍCULA
103.884FICHA
01**REGISTRO DE IMÓVEIS**
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

FRACÃO IDEAL DE 0,333300%, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade (fração ideal) no solo e nas outras partes comuns, do **APARTAMENTO 304 DO BLOCO 14 A SER CONSTRUÍDO**, com frente para Avenida Abílio Augusto Távora, composto de sala, circulação, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, encerrando com 46,60m² de área privativa de apartamento, 36,54m² de área comum, no total geral de 83,14m² de área de construção, a ser edificado no Lote de Terreno 01 desmembrado da Avenida Abílio Augusto Távora, medindo 50,00m de frente, 51,59m na linha dos fundos, em dois lances, sendo o primeiro de 18,59m e o segundo de 33,00m confrontando estes dois lances com terras de Antonio da Silva e Marcelino Brandão ou sucessores, 420,21m do lado direito, confrontando com o lotes 02 e 07, e 433,25m do lado esquerdo, confrontando com a área 03 e com uma superfície de 21.433,51m², situado no **Residencial Família Residência e Lazer**, em Marapicu, Nova Iguaçu/RJ, de propriedade da **COPI - CENTRO DE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede e domicílio na Rua Francisco Antonio Marinho Andreiolo, nº 28445, Conrado, Miguel Pereira - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 02.945.377/0001-49; **DADUS GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede e domicílio na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 22, Sala 238, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 07.055.886/0001-10; **MDS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, empresa por quotas de responsabilidade limitada com sede na Alameda Santos, nº 905, conjunto 32, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 18.121.192/0001-50, havido por título devidamente registrado nas matrículas nº 89.457, 30.694 e 26.027; desmembramento averbado junto a matrícula 91.988 e Memorial de Incorporação registrado no R-2 da matrícula nº 103.612, todas neste Cartório. Nova Iguaçu, 09 de novembro de 2018. Eu, (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-1-103.884: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar a Fração Ideal correta, do imóvel objeto da presente matrícula, que é 0,003333, bem como constar a Incorporadora **NURRA ENGENHARIA LTDA ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.997.217/0001-34, com sede na Alameda Pio XII, nº 01 parte, Centro, Arraial do Cabo-RJ. Nova Iguaçu, 23 de agosto de 2019. Eu, (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.-----

AV-2-103.884: Certifico que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se hipotecado à Caixa Econômica Federal conforme R-04 da matrícula 103.612 neste Cartório. Nova Iguaçu, 23 de agosto de 2019. Eu, (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

AV-3-103.884: (Protocolo nº 125.399) – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado pelos proprietários **COPI Centro de Operações Imobiliárias LTDA**, **Dadus Gestão de Empreendimentos Ltda**, **MDS Participações e Administração Ltda** e pela incorporadora **Nurra Engenharia LTDA ME**, representadas por seus procuradores legais, datado de 12/06/2019, com firmas reconhecidas, procede-se esta averbação para fazer constar a que o imóvel objeto desta matrícula **submete-se ao regime de afetação**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591, de 16/12/64, com as alterações da Lei 10.931 de 2/8/2004; que, em decorrência do presente requerimento, constituem-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes, conforme requerimento retro mencionado, arquivado. Nova Iguaçu, 11 de setembro de 2019. Eu, (CLAUDIO LUCAS DA SILVA), auxiliar de cartório, digitei. E eu, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta do Tabelião, subscrevi.-----

(Selo Eletrônico EDEL 68190 LBZ)

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: 103884 / CNM: 089698.2.0103884-04 / Recibo: 131691 / Data da Certidão: 02/06/2025.

MATRÍCULA

103.884

FICHA

01V

AV-4-103.884: (Protocolo n.º 126.212) – **MUDANÇA DE SEDE** – Por Requerimento datado de 26/12/2019, da COPI-Centro de Operações Imobiliárias Ltda, assinado por seu representante legal, instruído com cópia do Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social n.º 02, **fica averbada a mudança de sede** da MDS Participações e Administração Ltda que passou a ser na Avenida Presidente Vargas, n.º 223, Sala 201, Centro, Duque de Caxias-RJ. Nova Iguaçu, 27 de janeiro de 2020. Eu, [assinatura], (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura], (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.----- (Selo Eletrônico EDIU 34023 NOF).

AV-5-103.884: (Protocolo n.º 126.223) – **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** – Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo 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), com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 01/11/2019, conforme cláusula 1, item 1.7, procede-se esta averbação para fazer constar o cancelamento da hipoteca registrada no R-4, da matrícula 103.612, noticiada no AV-2 desta matrícula, ficando sem mais efeito legal o dito gravame. Nova Iguaçu, 28 de Janeiro de 2020. Eu, [assinatura], (CAMILA FERREIRA GOMES DOS SANTOS PENHA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura], (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.----- (Selo Eletrônico EDIU 34078 HNW)

R-6-103.884: (Protocolo n.º 126.223) – **COMPRA E VENDA** - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo 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), com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 01/11/2019, as proprietárias, acima qualificadas, venderam o imóvel objeto desta matrícula para **JOELSON TEIXEIRA DA SILVA**, brasileiro, nascido em 20/11/1988, solteiro, cozinheiro, portador de carteira de identidade n.º 0319732020061 expedida por SSP/MA em 24/10/2006 e do CPF n.º 047.016.183-30, residente e domiciliado em R Amizade, 50, Ap 101, Caonze em Nova Iguaçu-RJ, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**. Foi apresentada a certidão de isenção de ITBI n.º 2019/001996, datada de 04/12/2019 e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foram realizadas as consultas de informação sobre indisponibilidade de bens em nome das transmitentes sob o n.ºs 01678.20.01.23.39.142, 01678.20.01.23.21.106 e 01678.20.01.23.53.072, certificando que até 23/01/2020, nada consta em nome das mesmas, arquivadas. Nova Iguaçu, 28 de Janeiro de 2020. Eu, [assinatura], (CAMILA FERREIRA GOMES DOS SANTOS PENHA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura], (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.----- (Selo Eletrônico EDIU 34079 VPB)

R-7-103.884: (Protocolo n.º 126.223) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do instrumento acima indicado, tendo como Construtora/Fiadora/Entidade Organizadora/Incorporadora: **NURRA ENGENHARIA LTDA ME**, acima qualificada, o adquirente e devedor fiduciante: **JOELSON TEIXEIRA DA SILVA**, acima qualificado, na condição de FIDUCIANTE, com o escopo de garantia, transferiu à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília- DF, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, na qualidade de FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor da garantia fiduciária é de **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**, para ser paga da seguinte forma: R\$ 15.168,02 (quinze mil cento e sessenta e oito reais e dois centavos) com recursos próprios; R\$ 7.094,98 (sete mil e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos) com recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 35.833,00 (trinta e cinco mil e oitocentos e trinta e três reais) com desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 67.904,00 (sessenta e sete mil e novecentos e quatro reais) a ser financiado em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 344,05 (trezentos e quarenta e quatro reais e cinco centavos); Seguro de R\$ 14,93 (quatorze reais e noventa e três centavos); totalizando R\$ 358,98 (trezentos e cinquenta e oito reais e noventa e oito centavos), calculadas Segundo Price, à taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 02/12/2019, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A garantia fiduciária, ora contratada,

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: 103884 / CNM: 089698.2.0103884-04 / Recibo: 131691 / Data da Certidão: 02/06/2025.

MATRÍCULA

103.884

FICHA

02

CNM: 089698.2.0103884-04

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

abrange o imóvel identificado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os devedor(es)/fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97, Nova Iguaçu, 28 de Janeiro de 2020. Eu, [assinatura], (CAMILA FERREIRA GOMES DOS SANTOS PENHA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura], (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.--- (Selo Eletrônico EDIU 34080 FPP).

AV-8-MATRÍCULA: 103.884 – PROTOCOLO N.º 130.620 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO: Por Requerimento datado de 08/03/2022 da COPI-Centro de Operações Imobiliárias Ltda, neste ato representada por seu sócio: Ranieri Rodrigues, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I/CREA-RJ n.º 85-1-04642-D e do CPF n.º 874.802.807-00, com firma reconhecida, **procede-se a presente averbação da construção do apartamento n.º 304 do Bloco 14 com entrada pela Avenida Abílio Augusto Távora, n.º 11.607, com 46,60m² de área construída, tudo conforme Certidão de Habite-se n.º 1.090/2021 datada de 12/04/2022, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo, Antônio Marcos Rodrigues Zichtl, matrícula n.º 60/692685-1 da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, edificado, legalizado e em condições de habitabilidade, conforme processo n.º 2013/001957, vistoriado em 04/10/2021, com registro de IPTU: 938107-4, tudo conforme documentos arquivados. Em virtude desta averbação, fica cancelada automaticamente a Averbação de Afetação de Patrimônio realizada sob o AV-2 acima, que recaía sobre a unidade desta matrícula, conforme o artigo 10º, §1º da Medida Provisória n.º 1.085/2021.** O referido é verdade e dou fé. Emol.: R\$ 176,26; 20% FETJ R\$ 35,25; 5% FUNPERJ R\$ 8,81; 5% FUNDPERJ R\$ 8,81; 4% FUNARPEN R\$ 7,05; 2% PMCMV R\$ 3,24; 5% ISS R\$ 8,81; Prenotação: R\$ 37,03; Total R\$ 285,26. Nova Iguaçu, 24 de junho de 2022. Eu, [assinatura] Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.--- (Selo Eletrônico EEEL52893 JDY).

Substituta
Matrícula 94/781

Av.9 - 103.884 – Protocolo: 135.761 – REMISSÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Por Requerimento datado de 02/08/2023, COPI – Centro de Operações Imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ n.º 02.945.377/0001-49, com sede na rua Francisco Antônio Marinho Andreiolo, n.º 28.445, Conrado, Miguel Pereira-RJ, na qualidade de proprietária, neste ato representada por seu sócio: Ranieri Rodrigues, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da C.I/CREA-RJ n.º 85-1-04642-D e do CPF n.º 874.802.807-00, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar, que o Instrumento Particular da Convenção do Condomínio denominado “Residencial Família e Lazer”, foi registrado na Ficha 01 do Livro 3-Auxiliar, sob o n.º 353, nesta Circunscrição Imobiliária. Emol.: R\$ 21,38; 20% FETJ: R\$ 4,27; 5% FUNDPERJ: R\$ 1,06; 5% FUNPERJ: R\$ 1,06; 4% FUNARPEN: R\$ 0,85; 2% FETJ: R\$ 0,42; 5% ISS: R\$ 1,06; Selo: R\$ 2,48; Total: R\$ 32,58. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/11/2023. Eu, [assinatura] Angélica dos Santos Severino, Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.--- (Selo Eletrônico: EEPU 86072 PNT)

Av.10 – 103.884 - Protocolo 138.727 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício n.º 479055/2024 datado de 17 de Maio de 2024 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: **JOELSON TEIXEIRA 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 n.º 878770713132-8. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações n.ºs 470/2024 de 16/10/2024, 1471/2024 de 17/10/2024 e 1472/2024 de 18/10/2024.** Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 39,78; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/11/2024. Eu, [assinatura] Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, [assinatura] Sônia Maria

(continua no verso)

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: 103884 / CNM: 089698.2.0103884-04 / Recibo: 131691 / Data da Certidão: 02/06/2025.

CNM: 089698.2.0103884-04

MATRÍCULA

103.884

FICHA

02v

Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/5514 a subscrevo e assino.-----
-----.(Selo Eletrônico: EEVM 09843 IYT).

Av.11 – 103.884 – Protocolo – 143.098 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício n.º 479055/2024- CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 13/03/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia n.º 878770713132-8, firmado em 01/11/2019, registrado no R.7 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 n.º 2025/000745, número do Título 202500832657 em 25/02/2025, no valor de R\$ 3.950,83, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o n.º 938107. 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\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 02/06/2025, E 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, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-----.(Selo Eletrônico EEYA 28641 KAC)