



Valide aqui
este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Claudia 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: 112260 / CNM: 089698.2.0112260-96 / Recibo: 140465 / Data da Certidão: 15/01/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº 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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBG 36101 AXM

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/BEWSX-S5KEW-RY64R-A4PLW>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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: 112260 / CNM: 089698.2.0112260-96 / Recibo: 140465 / Data da Certidão: 15/01/2026.

CNM: 089698.2.0112260-96	
REGISTRO DE IMÓVEIS	
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU	
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FOLHA
112.260	01

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 39 APTO 102 DA RUA QUATRO, com inscrição municipal n.º 957808-1, próprio para residência, com 01 pavimento, no pavimento superior, composta de sala, 01 quarto, cozinha, banheiro, varanda, área de serviço e área livre privativa, com 39,21m² de área de construção, 5,60m² de área livre privativa, 5,60m² de área de ocupação de terreno, 44,81m² de área total e a respectiva fração ideal de 10.539/100 do **Lote de terreno n.º 16-Remembrado da quadra "B", da Rua Benedito Sarmento**, medindo 8,20m de frente; 7,31m em curva de concordância formada entre a Rua Benedito Sarmento e Rua Quatro; 17,00m pelo lado direito; 14,66m pelo lado esquerdo e 20,79m pelos fundos; confrontando pelo lado direito com o lote 15; pelo lado esquerdo com a Rua Quatro, com a qual faz esquina; e nos fundos com os lotes 18 e 19; com a área total de 269,93m², situado no loteamento denominado **"Parque Marapicú II", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano; de propriedade de HABITA NOVA BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 43.996.879/0001-86 com sede na Rua Dois, s/nº, lote 05 da quadra 03, Marapicú/Cabuçu, Nova Iguaçu - RJ, com seu último ato devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), sob o NIRE: 33.2.11.608.32-4 em 06/12/2022; conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 31/10/2022; no 11º Ofício de Notas da Capital, livro 3681, fls.053/055, ato 26, devidamente registrada sob R-1 em 27/01/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2021/154984, conforme certidão de habite-se nº 176/2023, expedida em 06/03/2023 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o nº AV-5 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o nº R-10, ambos em 14/04/2023, todos na matrícula n.º 11.061, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 14/04/2023. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.260 - Protocolo: 135.035 - 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 26 de maio de 2023 de nº 8.444.2984082-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIZ AUGUSTO OZIAS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhado, portadora de identidade nº 203467139; expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 15/06/2013 e do CPF 112.844.907-26, residente e domiciliada em Est. Curral Novo Miramar, 1159, Bl 10Ap 104, Marapicú em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **HABITA NOVA BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 43.996.879/0001-86, situada em R. Dois, Lt 5 Qd 3, Marapicú em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, registrado sob NIRE, representada na conformidade da cláusula do Contrato Social de seu contrato Social registrado em Junta Comercial, neste ato representada por seu sócio **Andressa Cristina de Almeida das Chagas Pinto**, brasileira, solteira, empresária e assemelhados, portadora de identidade nº 260154059, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 11/09/2014 e do CPF 171.811.107-05, residente e domiciliada em R. Mapendí, 144, B2 Ap 110, Taquara em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 8.433,10 através de recursos próprios; R\$ 30.162,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 103.404,90 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 nº 2023/000814, datada de 02/06/2023, 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 nº 957808-1. 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 01678.23.06.14.09.252 em 14/06/2023, 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, 14/06/2023. 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 59949 QUD)

R.2 - 112.260 - Protocolo: 135.035 - ALIENACÃO 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 (continua no verso)



Valide aqui
este documento

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: 112260 / CNM: 089698.2.0112260-96 / Recibo: 140465 / Data da Certidão: 15/01/2026.

CNM: 089698.2.0112260-96

MATRÍCULA
112.260

FICHA
01v

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 FLAVIA DA SILVA RODRIGUES, economiário, portador da carteira de identidade CNH 05846245262, expedida por DETRAN/RJ em 09/11/2017 e do CPF 043.059.937-40, conforme procuração lavrada às folhas 112 e 113, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 083 e 084, do livro 3525-P, em 06/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 092/096, do livro P-057 ato 26, em 20/05/2022, na comarca Rio de Janeiro/RJ, emitido em 20/05/2022, substabelecimento ato 28, folhas 102/107 livro P-057 comarca Rio de Janeiro/RJ, emitido em 29/06/2022, doravante denominada CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LUIZ AUGUSTO OZIAS DA SILVA**, já qualificada no R.L. pelo valor de pelo valor de R\$ 103.404,90. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 103.404,90; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 142.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4,5000 – Efetiva % (a.a.) 4,5939; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 523,93; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 33,06; Total: R\$ 556,99; Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/06/2023; 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\$ 142.000,00. 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, 14/06/2023. 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 59950 XWO)

AV.3- 112.260- PROTOCOLO 144.884- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 614192/2025 datado de 29 de Julho de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 77469, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **LUIZ AUGUSTO OZIAS DA SILVA**, no dia 30/09/2025, às 14h e 22 min, sendo atendido pelo mesmo, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 24/09/2025, assinada por Ana Paula Jesus dos Santos Baptista, escrevente autorizado, arquivada. Emol.: R\$ 784,33; 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, 17/11/2025. Eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFAM66632 EFAC 93461 CQG)

Av.4 – 112.260 – Protocolo – 146.278 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 614192/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 29/07/2025 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442984082-0, firmado em 26/05/2023, 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 ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2025/003815, número do Título 202501172204 em 08/12/2025, no valor de R\$ 506,04, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 961766. Emol.: R1009,36; FETJ R\$ 201,87 FUNPERJ R\$ 50,46; FUNDPERJ R\$ 50,46; FUNARPEN R\$ 60,56; PMCMV R\$ 20,18; ISS R\$ 50,46; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1.446,62. O referido é verdade e dou fé, Nova Iguaçu, 14/01/2026. E eu Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFBG35996 FCX)