



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: 112491 / CNM: 089698.2.0112491-82 / Recibo: 147201 / Data da Certidão: 05/08/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112491** 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

**EFDE 79020 GTX**

Consulte a validade do selo em:

[www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/](http://www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZHWJ-EQ2SS-7XDTX-PS7C7>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 112491 / CNM: 089698.2.0112491-82 / Recibo: 147201 / Data da Certidão: 05/08/2026.

|           |       |                                     |
|-----------|-------|-------------------------------------|
| MATRÍCULA | FICHA | CNM: 089698.2.0112491-82            |
| 112.491   | 01    | <b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>          |
|           |       | DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU |
|           |       | REGISTRO GERAL                      |

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 56-APARTAMENTO 101 DA RUA MARIA DE JESUS PEREIRA DA SILVA, Inscrição Municipal: 958780-2**, 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, uma área total construída privativa de 40,02m², área total construída comum de 8,55m², área livre comum descoberta de 12,04m², área total de 60,61m² e a respectiva fração ideal de 18,1131/100 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.7 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, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

**R.1 - 112.491 - Protocolo: 136.692 - 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 24 de Novembro de 2023 de n.º 8.444.3173304-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **HELLEN CRISTINA FERNANDES DA SILVA CRUZ**, brasileira, nascida em 25/02/1997, vendedora, portadora de Carteira de Identidade n.º 27.736.576-3, expedida por DETRAN/RJ em 19/09/2023 e do CPF n.º 173.727.067-69, divorciado, residente e domiciliado em Rua Elaine, 197, Palhada em Nova Iguaçu/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 cláusula V 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, vendedor, 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 domiciliado em Av Dr Mario Guimaraes, 82, Apt 203, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 139.900,00 (cento e trinta e nove mil, novecentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios; R\$ 35.134,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 104.766,00 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 2023/002022, datada de 30/11/2023, 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 958780-2. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(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 01678.23.12.01.08.899 em 01/12/2023, 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, 01/12/2023. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEPZ 28061 NRK)

(continua no verso)





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

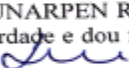
## CERTIDÃO

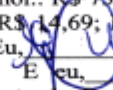
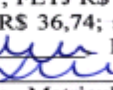
Livro: 2 / Matrícula: 112491 / CNM: 089698.2.0112491-82 / Recibo: 147201 / Data da Certidão: 05/08/2026.

MATRÍCULA  
112491

FICHA  
011v

CNM: 089698.2.0112491-82  
CNM: 089698.2.0112491-82

**R.2 - 112.491 - Protocolo: 136.692 - 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 Priscila Estefani Mendonça Alporges, brasileira, casada, nascida em 30/03/1986, gerente de carteira, matrícula c098970-3, portador da Carteira de habitação 04118984983, emitida pelo DETRAN/RJ em 24/08/2016 e do CPF nº 108.589.147-00, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, as fls 017 do livro 3557-P, de 05/04/2023, e subestabelecimento lavrado, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, fls 128 do livro 3562-P, de 05/05/2023, e subestabelecimento lavrado no 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ livro nº 4744, fls 045/048, ato 016, na data de 23/05/2023, e subestabelecimento de subestabelecimento de procuração pública, lavrado nas Notas do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, livro 210, as folhas 197/205, ato 089, em 22/06/2023, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **HELLEN CRISTINA FERNANDES DA SILVA CRUZ**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 104.766,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 104.766,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 153.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.5000 – Efetiva % (a.a.) 4.5939; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 495,81; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 20,06; Total: R\$ 515,87; Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/12/2023; 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\$ 153.000,00. 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, 01/12/2023. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEPZ 28062 QAW)

**AV.3/MATRÍCULA: 112.491 PROTOCOLO 145.437 INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 632373/2025 datado de 29 de setembro 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: **HELLEN CRISTINA FERNANDES DA SILVA CRUZ**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443173304-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1779/2026 de 12/01/2026, 1780/2026 de 13/01/2026 e 1781/2026 de 14/01/2026. 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 2,87 Total R\$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/03/2026 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 do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFCF60289 HSIJ)

**Av.4 - 112.491 - Protocolo - 149.051 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 632373/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 29/09/2025 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443173304-0, firmado em 24/11/2023, 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 2026/001545, número do Título 202600939496 em 05/05/2026, no valor de R\$ 4.747,63, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 958780. Emol.: R\$839,62; 20% FETJ

**CONTINUA FICHA 02**



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: 112491 / CNM: 089698.2.0112491-82 / Recibo: 147201 / Data da Certidão: 05/08/2026.

MATRÍCULA  
112.491

FICHA  
02

CNM: 089698.2.0112491-82

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 01

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\$5,27; PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 05/08/2026. 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 EFDE78986 BND)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZHWJ-EQ2SS-7XDTX-PS7C7>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

onr