



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: 112307 / CNM: 089698.2.0112307-52 / Recibo: 146816 / Data da Certidão: 31/07/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112307** 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

EFDV 76336 LHX

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/SL62Y-K35Y3-HJ995-DX3RQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 112307 / CNM: 089698.2.0112307-52 / Recibo: 146816 / Data da Certidão: 31/07/2026.

MATRÍCULA	FICHA
112.307	01

CNM: 089698.2.0112307-52
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 230 CASA 02 DA RUA LÁPIS-LAZÚLI, inscrição municipal: 957814-5, situada no pavimento térreo, composta por garagem, sala, cozinha, circulação, área de serviço coberta, banheiro e 2 quartos, esta casa possui área total construída de 61,76m², área livre de 26,24m², em uma área total de 88,00m², cuja cota de fração ideal é de 28,24/100 avos do **Lote de terreno nº 23 (vinte e três), da quadra 11 (onze)**, de uso residencial, com área igual a 176,00m², tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Lápis-Lazuli (antiga Rua Projetada L), um segmento medindo 22,00m pelo lado direito para o Lote 24, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo para o Lote 22 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos para o Lote 14, **situado no loteamento denominado "Alvorá Nova Iguaçu", 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano; de propriedade de C&F CONSTRUÇÃO E ALVENARIA LTDA ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.698.366/0001-00, com sede à rua da Sociedade, n.º 630, anexo escritório, Bairro Itaipu, Belford Roxo/RJ, CEP: 26.140-075, neste ato representada por seu sócio Cristiano Amaral Freire, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado a rua Sociedade, n.º 630, anexo escritório, Bairro Itaipu, Belford Roxo/RJ, CEP: 26.140-075, portador da carteira de identidade de n.º 11.310.924-3 expedida pelo DETRAN/RJ em 20/02/2019, filho de Raimundo Rodrigues Freire e Leontina Amaral Freire, natural do Estado do Rio de Janeiro, onde nasceu no dia 07/01/1978, inscrito no CPF/MF sob o n.º 075.119.117-57, nos termos da primeira alteração contratual, datada de 18/08/2020, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE: 332.1063018-1; conforme da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 06 de Setembro de 2022, nas Notas do 1º Cartório de Queimados, livro 385, fls. 158, ato 041, devidamente registrada sob o R.1, em 01/11/2022; prédio aprovado através do processo n.º 2022/247913 conforme Certidão de Habite-se n.º 215/2023, expedida em 16/03/2023 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV.4 e Instituição de Condomínio devidamente registrada sob o n.º R.7, todos em 26/04/2023, todos junto a matrícula n.º 91.445, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26/04/2023. Eu, Juliana de Oliveira Albrecht, Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 – 112.307 - Protocolo: 135.531 - 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 20 de julho de 2023 de n.º 8.4444.3032515-1, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **HELIO DOS SANTOS FERREIRA**, brasileiro, nascido em 18/04/1978, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, portadora de Carteira de Identidade n.º 11.038.228-0, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 01/02/2012 e do CPF 073.082.857-31, divorciado, residente e domiciliado em R F, 0, Lt 14, Qd 39, Granjas Cabuçu em Itaboraí/RJ, por compra feita a **C & F CONSTRUCAO E ALVENARIA LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 31.698.366/0001-00, situada em R Sociedade, 630, Anexo Escritório, Itaipu em Belford Roxo/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE n.º 332.1063018-1, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato social registrada em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob n.º 322.1063018-1, em sessão de 01/09/2020, pelo sócio Cristiano Amaral Freire, brasileiro, nascido em 07/01/1978, empresário, portador da identidade n.º 11310924-3, expedida por DETRAN/RJ em 20/02/2019 e do CPF 075.119.117-57, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua: da Sociedade, 630, Itaipu em Belford Roxo/RJ, pelo valor de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 41.708,65 através de recursos próprios; R\$ 2.330,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 165.961,35 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 2023/001301, datada de 31/07/2023, 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 957814-5. 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 01678.23.08.01.26.921 em 01/08/2023, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$

(continua no verso)

Sônia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94781



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: 112307 / CNM: 089698.2.0112307-52 / Recibo: 146816 / Data da Certidão: 31/07/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0112307-52
112.307	01v	

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, 01/08/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EENS 33333 FIG)

R.2 - 112.307 - Protocolo: 135.531 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento 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 MURILO COSTA SILVA, brasileiro, casado, nascido em 16/06/1987, economiário, portador da carteira de habitação 03817776060, expedida por DETRAN/RJ em 12/05/2021, e do CPF 058.924.917-73, conforme procuração lavrada à folha 112, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado à folha 083, do livro 3525-P, em 06/05/2022, no Cartório do 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 092/096, do livro P-057, em 20/05/2023, no 26º Ofício de Notas na Comarca do Rio de Janeiro/RJ, subestabelecimento lavrado as folhas 039/045, do livro 210, em 12/07/2022, no 3º Ofício de Justiça na Comarca de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **HELIO DOS SANTOS FERREIRA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 165.961,35. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valôr total da dívida (financiamento) R\$ 165.961,35; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 210.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 6.5000 – Efetiva % (a.a.) 6.6971; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 1.048,98; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 51,76; Total: R\$ 1.125,74; Vencimento do primeiro encargo mensal: 21/08/2023; 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\$ 210.000,00. Emol.: R\$ 987,48; 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\$ 1.059,07. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 01/08/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EENS 33334 RRK)

AV.3- MATRICULA: 112.307 PROTOCOLO 141.336 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 541768/2024 datado de 19 de novembro de 2024 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 **HELIO DOS SANTOS FERREIRA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443032515-1. 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\$ 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 2,59 Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 24/03/2026 Eu, Etiene Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matricula CGJ nº 94/16239 digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFCF59852 RMD)

Av.4 - 112.307 - Protocolo - 148.837 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 541768/2024 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 05/05/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443032515-1 firmado em 20/07/2023, 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

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: 112307 / CNM: 089698.2.0112307-52 / Recibo: 146816 / Data da Certidão: 31/07/2026.

CNM: 089698.2.0112307-52

MATRÍCULA
112.307

FICHA
02

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

recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/001369, número do Título 202600909588 em 17/04/2026, no valor de R\$ 6.977,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957814. 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; PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28/07/2026. 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 EFDV75940 MUN)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SL62Y-K35Y3-HJ995-DX3RQ>

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

onr