Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **113253** 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 juridica 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, Thiago Cabral Silva, 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 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEL 77785 PAR
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/F2HFM-HM8ZX-729L6-SP478

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2HFM-HM8ZX-729L6-SP478

MATRÍCULA 113.253 | FICHA 01

CNM: 089698.2.0113253-27
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 343-APARTAMENTO 103 DA RUA BASALTO, Inscrição Municipal: 960533-9, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto e área de serviço, com uma área construída privativa de 34,05m², área construída comum de 5,00m², área construída total de 39,05m², área livre comum de 2,49m², área total de 41,54m² e a respectiva fração ideal de 0,1396725060/1 avos do **Lote de Terreno n.º 13 da Quadra 25 da Rua Basalto**, tendo um segmento medindo 10,77m de frente para a Rua Basalto, um segmento medindo 16,02m pelo lado direito, confrontando com o lote 14, um segmento medindo 20,03m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 12 e um segmento medindo 10,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 11; com a área total de 180,26m²; situado no loteamento denominado **"Alvorá Nova Iguaçu", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de QU4TRO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-EPP**, inscrita no CNPJ n.º 46.801.366/0001-60, com sede à Rua Paraíba, número 122, Loja, Lote 216, Centro, São João de Meriti/RJ, neste ato representada por seus sócios administradores: Edilson de Souza Mello, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 778.109.967-20 e Antonio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF n.º 100.027.107-22, nos termos do contrato Social Empresaria Limitada, datado de 25/05/2022, devidamente registrado na JUCERJA sob o NIRE: : 33.2.01205182-0, datado de 15/06/2022; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 21/11/2022, no Cartório do 1º Oficio de Justiça de Queimados-RJ, livro 386, fls.178, ato 050, devidamente registrada sob o R.1 em 15/03/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/127334, conforme Certidão de Habite-se nº 253/2024 datada de 02/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.8 em 22/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.9 em 22/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.770, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 22/05/2024. Eu, , Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, , Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.-.-.-.

R.1 – 113.253 - Protocolo: 142.001 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura publica, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – programa minha casa minha vida, datado de 09 de Janeiro de 2025 de nº 8.4444.3694588-7, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOAO MENDES DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 30/06/1989, programador, portadora de Carteira de Identidade nº 27.077.692-5, expedida por DETRAN/RJ em 22/10/2008 e do CPF 157.084.257-41, solteiro, residente e domiciliado em R Guanabara, 5, Ca Qd 7, Club Trinta e Quatro em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **QU4TRO CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA,** inscrita no CNPJ nº 46.801.366/0001-60, situada em Rua Paraíba, 112, Lt 216 Lj, Centro em São Joao de Meriti/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE nº 33.2.1205182-0, representada na conformidade da clausula terceira do Contrato Social registrado na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.2.1205182-0, em sessão de 15/06/2022, por Antônio Carlos Copello Ferraz Junior, brasileira, nascido em 14/12/1984, administrador, portadora de CNH nº 02857016753, expedida por DETRAN/RJ em 02/03/2018 e do CPF nº 100.027.107-22, casado no regime comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em Av. Abílio Augusto Távora, 550, Ap 804 Bl 4, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo utilizado o valor de R$ 0,00 através de recursos próprios; R$ 33.200,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$ 96.800,00 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 nº 2025/000084, datada de 21/01/2025, 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 960533-9. 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 01678.25.01.28.23.695 em 28/01/2025, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R$ 1.082,71; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% FUNARPEN R$ 0,00; 2 % PMCMV R$ 21,65; 5% ISS R$ 54,13; Distribuição R$ 41,76; Selo R$ 2,71; Total R$ 1.202,96. O referido é verdade e dou fé.

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

MATRÍCULA	FICHA
113.253	**01v**

CNM: 089698.2.0113253-27

Nova Iguaçu, 28/01/2025. Eu __________ Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu__________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEWA 51247 IRD)

R.2 - 113.253 - Protocolo: 142.001 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: 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 Glaucia Rubin de Oliveira Morais, brasileira, divorciada, economiario, portadora da carteira de identidade nº 09908620-9, expedida por SSP/RJ em 28/12/2022 e do CPF 032.825.337-56, na qualidade de gerente de carteira PF, conforme procuração lavrada as fls 113 do livro 3610-P, em 16/10/2024, 2º Oficio de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado a fls 062 do livro 3611-P, em 22/10/2024, 2º oficio de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado as fls 038-039, do livro 5243, em 28/10/2024, no 15º Oficio de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabeleciemto lavrado as folhas 060-061 do livro 5243, em 06/11/2024, no 15º Oficio de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada simplesmente CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **JOAO MENDES DA SILVA JUNIOR**, já qualificada no R.1, pelo valor de R$ 96.800,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R$ 96.800,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R$ 130.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 – Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R$ 488,53; Tarifa de Administração: R$ 0,00; Seguro: R$ 19,68; Total: R$ 508,21; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/02/2025; 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$ 130.000,00. Emol.: R$ 1.082,71; 20% FETJ R$ 0,00; 5% FUNPERJ R$ 0,00; 5% FUNDPERJ R$ 0,00; 4% FUNARPEN R$ 0,00; 2% PMCMV R$ 21,65; 5% ISS R$ 54,13; Selo R$ 2,71; Total R$ 1.161,20. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28/01/2025. Eu __________ Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu __________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.-(Selo Eletrônico EEWA 51248 KIC)

AV.3 – 113.253 - PROTOCOLO 146096- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 645241/2025 datado de 18 de novembro de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-1**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 67283 e registrada sob o nº 67055 em 18/12/2025, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **JOAO MENDES DA SILVA JUNIOR**, no dia 23/12/2025, às 14h e 59min, sendo atendido pelo prôprio, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 23/12/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, escrevente autorizado, arquivada. Emol.: R$ 734,83; 20% FETJ R$ 146,96; 5% FUNPERJ R$ 36,74, 5% FUNDPERJ R$ 36,74; 6% FUNARPEN R$ 44,08; 2% PMCMV R$ 14,69; ISS R$ 36,74; SELO 2,87; PRENOTAÇÃO R$ 49,01 Total R$ 1.102,66. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/04/2026. Eu__________ Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, digitei, subscrevo e assino.-.Selo Eletrônico EFCQ 43344 JAQ.

Av.4 – 113.253 – Protocolo – 149.771 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 645241/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 12/06/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443694588-7, firmado em

(Continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2HFM-HM8ZX-729L6-SP478

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Oficio de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 113253 / CNM: 089698.2.0113253-27 / Recibo: 148451 / Data da Certidão: 08/09/2026.

CNM: 089698.2.0113253-27

MATRÍCULA	FICHA
113.253	02

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

09/01/2025, registrado no R.1 desta matricula, 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 2026/001773, número do Título 202600981180 em 20/05/2026, no valor de R$ 4.004,25 estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960533. Emol.: R$711,95; 20% FETJ R$142,39; 8,5% FUNPERJ R$60,51; 8,5% FUNDPERJ R$60,51; 6% FUNARPEN R$42,71; 2% PMCMV R$14,23; 5% ISS R$35,59; 1% FUNPGALERJ R$7,11; 1% FUNPGT R$ 7,11; FUNDACPGUERJ R$7,11; Selo R$3,27; PRENOTAÇÃO 59,65 Total R$ 1.152,14. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 04/09/2026. E Eu __________ Thiago Cabral Silva, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/11715, digitei. E eu __________ Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -.(Selo Eletrônico EFEL 77660 PMQ)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/F2HFM-HM8ZX-729L6-SP478

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar