



Valide aqui  
este documento

## Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 30945 / CNM: 092353.2.0030945-68 / Recibo: 82419 / Data da Certidão: 24/06/2025.

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 24 de junho de 2025.**

### 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

**EEYO 74455 USR**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLPGL-JZSR-G39B9-AKQ3H>



Valide aqui este documento

**Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 30945 / CNM: 092353.2.0030945-68 / Recibo: 82419 / Data da Certidão: 24/06/2025.

MATRÍCULA  
**30.945**

FICHA  
**01**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA CNM Nº 0923543.2.0030945-68

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 405 DO BLOCO Nº 01, A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A RUA PROJETADA "A", com direito a uma vaga de garagem, e que será constituído de sala, quartos, cozinha/serviço, banheiro, garden coberto e garden descoberto, área privativa total 45,27m2, área de uso comum 32,88m2, totalizando uma área de 78,15m2, coeficiente de proporcionalidade 0,00235326, designado por ÁREA A2a: com 102,26m de frente para a Rua Projetada A; 153,00m pelo lado direito, confrontando com a Area A2b; 105,30m de fundos, confrontando com a Area A2b; 156,58m pelo lado esquerdo, dividido em 2 lances: o 1º com 151,81m e o 2º com 4,77m em curva, ambos confrontando com a Area A2b, totalizando uma área de 16.206,82m², situado em Comendador Soares, 3º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, zona urbana, situado no empreendimento MORADA DOS PASSAROS, o empreendimento esta enquadrado no Programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, de propriedade da SANTA RITA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.192.454/0001-06, NIRE nº 33.2.1066412-3 com sede na cidade de Belford Roxo/RJ, na Rua Joao Fernandes Neto, nº 1405, Sala 01, Centro, CEP: 26.130-050, neste ato representado por seus administradores, CRISTIANO COLUCCINI MOURA, nascido em 29/10/1972, filho de Fernando Luiz de Oliveira e Malvina Santos Coluccini, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da carteira de habilitação nº 01665379639, emitida pelo DETRAN/RJ em 09/03/2016 e CPF nº 902.345.296-87, com endereço comercial na Rua Gabriela de Melo, nº 351, Bairro Olhos D'agua, na Cidade de Belo Horizonte/MG e MARCELO ZACARIAS DIUANA, nascido em 29/09/1958, filho de Nicolau Elias Diuana e Eliete Zacarias Diuana, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CNH nº 00333115500 expedida pelo DETRAN/RJ em 23/10/2014 e inscrito no CPF/MF sob o nº 492.808.807-72, com endereço comercial na Avenida Ayrton Senna 2150, Bloco M, salas 406 à 409, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 26.260-230, declarando não possuir endereço eletrônico, conforme a Escritura de compra e venda, lavrada em 23 de setembro de 2019, nas notas do Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Lº SB-808-E, fls 076/078, ato 021, devidamente registrada na ficha 01, sob o R. 01, da matrícula 30.884, em 17 de outubro de 2019. Nova Iguaçu, 17 de outubro de 2019. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi, e eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

Av.01-30.945. AFETAÇÃO DE PATRIMONIO. Foi hoje averbado na matrícula 30.884, sob o nº 04 a AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, instruído com o requerimento da SANTA RITA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, datado de 11 de novembro de 2019. Nova Iguaçu, 26 de junho de 2020. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi e Eu *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

Av.02-30.945. HIPOTECA. Fica averbado na matrícula 30.884, sob o nº 06, instruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Credito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliario com Garantia Hipotecaria e Outras Avenças, que Entre si Celebram Santa Rita I Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA e Caixa Economica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, nº do contrato 8.7877.0991411-7, a HIPOTECA do imóvel. Nova Iguaçu, 22 de janeiro de 2021. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

Av.03-30.945. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Fica averbado na matrícula 30.884 sob o nº 08 e registrada no livro 3-Auxiliar, sob o n.º 1.178, fls. 187 a CONVENÇÃO DE CONDOMINIO da unidade objeto da presente. Nova Iguaçu, 25 de janeiro de 2022. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

Av.04-30.945. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com a clausula 1.2 do contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matrícula Nova Iguaçu, 24 de fevereiro de 2022. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi, e eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDZT 20825 HPE

continua no verso..

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLPGL-JZSR-G39B9-AKQ3H>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

## Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

## CERTIDÃO

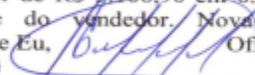
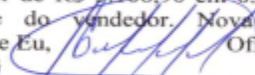
Livro: 2 / Matrícula: 30945 / CNM: 092353.2.0030945-68 / Recibo: 82419 / Data da Certidão: 24/06/2025.

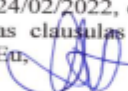
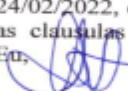
MATRÍCULA

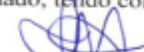
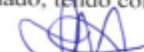
30.945

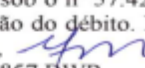
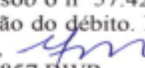
FICHA

01vº

R.05-30.945. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1299628-5, datado de 19 de janeiro de 2022, SANTA RITA I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, acima qualificada, VENDEU A PAULO HENRIQUE SANTOS DA COSTA, brasileiro, nascido em 14/07/1994, eletrícista e assemelhados, portador de CNH nº 06769740538, expedida por Orgao de Transito/RJ em 08/01/2018 e do CPF 171.537.627-79, solteiro, residente e domiciliado em R Grauna, 523, Ca 2, Santa Rita em Nova Iguaçu/RJ, o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 49.937,44 (quarenta e nove mil novecentos e trinta e sete reais e quarenta e quatro centavos) com recursos propios, R\$ 7.587,00 (sete mil quinhentos e oitenta e sete reais) do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, R\$ 6.160,52 (seis mil cento e sessenta reais e cinquenta e dois centavos) dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 106.315,04 (cento e seis mil trezentos e quinze reais e quatro centavos) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. O ITBI foi pago pela guia nº 2022/000263, no valor de R\$ 8.106,90 em 03/02/2022. O comprador tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 24 de fevereiro de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EDZT 20826 IPG

R.06-30.945. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1299628-5, datado de 19 de janeiro de 2022, PAULO HENRIQUE SANTOS DA COSTA, acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasilia-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), o valor da dívida é de R\$ 106.315,04 (cento e seis mil trezentos e quinze reais e quatro centavos), correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 650,05 (seiscentos e cinquenta reais e cinco centavos), vencendo-se a primeira no dia 24/02/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 24 de fevereiro de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EDZT 20827 HHM

Av.07-30.945. HABITE-SE. Fica averbado na matricula 30.884, sob o nº 10, instruído com o Requerimento datado de 24 de março de 2022, assinado por seus representantes legais, instruído com a Certidão de Habite se nº 134/2022, datado de 17/02/2022, legalizado pelo processo nº 2019/015110, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Antonio Marcos Rodrigues Zichtl, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como numero de entrada do condominio nº 141. Nova Iguaçu, 02 de maio de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

Av.08-30.945. NOTIFICAÇÃO. Procedo-se a esta averbação para constar que a requerimento da credora através da notificação, prenotado sob o nº 57.427, o devedor fiduciante do R.06 foi constituído em mora e está sendo notificado para purgação do débito. Nova Iguaçu, 10 de setembro de 2024. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EEUM 58857 BWR

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLPGL-JZSR-G39B9-AKQ3H>

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

### Nova Iguaçu 04 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 30945 / CNM: 092353.2.0030945-68 / Recibo: 82419 / Data da Certidão: 24/06/2025.

MATRÍCULA <b>30.945</b>	FICHA <b>02</b>
----------------------------	--------------------

### REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Av.09-30.945. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 07 de abril de 2025, prenotado sob o nº 60.216, assinado por seu gerente Daniele Fydryszewski Vilasfam, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.06 desta matrícula. Nova Iguaçu, 24 de junho de 2025. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi e Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EEYO 74368 EUA

Av.10-30.945. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da Caixa Econômica Federal – CEF, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, datado de 07 de abril de 2025, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº. 9.514/97, prenotado sob o nº 60.216, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte do devedor fiduciante, Paulo Henrique Santos da Costa, acima qualificado. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº. 2025/001104, no valor de R\$ 5.318,63 em 28/03/2025 (avaliação fiscal de R\$ 177.016,57). Inscrição Municipal: 941903. Nova Iguaçu, 24 de junho de 2025. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi e Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.  
SELO ELETRONICO: EEYO 74369 LRQ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FLPGL-JZSR-G39B9-AKQ3H>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

