



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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112327 / CNM: 089698.2.0112327-89 / Recibo: 137213 / Data da Certidão: 07/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112327** 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, Josiane de Souza Salgueiro, 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: 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

EEZT 19944 BKV

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/XXH4-A5L5L-F2RPV-CV7NK>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

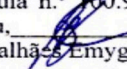
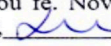
Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ
Serviço do Registro de Imóveis


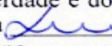
Claúdia Valéria Vaz Nogueira
Responsável pelo Expediente
Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ
E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com
Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 112327 / CNM: 089698.2.0112327-89 / Recibo: 137213 / Data da Certidão: 07/10/2025.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0112327-89
112.327	01	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 20 CASA 03 DA RUA DEZ, inscrição municipal: 957915-0, próprio para residência, com um pavimento composto por hall, ambiente integrado entre sala de estar, cozinha e área de serviço, banheiro, quarto, área externa e 1 (uma) vaga de garagem, com 31,54m² de área construída, 19,46m² de área livre, 51,00m² de área total, equivalente a fração ideal de 33,33% do **Lote de terreno n.º 02 (dois) da quadra "M", da Rua 10**, medindo 9,00m de frente e de fundos, confrontando nos fundos com o lote 34, 17,00m por ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 03, confrontando pelo lado direito com o lote 01 e parte do lote 36, distante 9,79m do início da curva de concordância formada com a Rua 02, à direita, com área total de 153,00m²; **situado no loteamento Parque Marapicu II, em Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano**; de propriedade de **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFLORESTAMENTO LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.606.588/0001-27, com sede na Rua Irineu Pedroso, n.º 80, Rodilândia, Nova Iguaçu-RJ; conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados – RJ, datada de 16/08/2017, do Livro 354, fls. 191, ato 062, devidamente registrada sob o R.1, em 05/03/2018; prédio aprovado através do processo n.º 2022/002936, conforme Certidão de Habite-se n.º 241/2023, expedida em 23/03/2023 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.5, todos em 08/05/2023, junto a matrícula n.º 100.931, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 08/05/2023. Eu,  Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1 - 112.327 - Protocolo: 135.275 - 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 junho de 2023 de n.º 8.4444.3008200-3, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **SAMUEL HAJAN SOUSA CONRADO**, brasileiro, nascido em 20/05/1999, veterinário e zootecnista, portadora da Carteira de Identidade n.º 289436933, expedida por Outro tipo de órgão Emissor/RJ em 06/02/2019 e do CPF 147.056.667-20, solteiro, residente e domiciliado em R. Galileu, 89, Cachambi em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **SANTA-FÉ CONSTRUÇÕES E REFLORESTAMENTO LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 23.606.588.0001-27, situada em Avenida Governador Roberto Silveira, 1101, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivado na Junta Comercial, registrado sob NIRE n.º 33.2.1007281-1, neste ato representada por seu procurador **JOSE ANTONIO ALVES VIEIRA**, brasileiro, nascido em 02/07/1952, despachante, portador da CNH n.º 00039404987, expedida por órgão de trânsito/RJ em 07/11/2022 e do CPF n.º 357.582.287-53, casado, residente e domiciliado em Rua Jorge Fernando, 260, Jd. Alvorada em Nova Iguaçu/RJ, conforme procuração lavrada no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados/RJ em 30/06/2022, ato 48 às fls. 055 do livro 133, pelo valor de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 29.174,27 através de recursos próprios; R\$ 13.618,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 122.207,73 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 2023/001279, datada de 26/07/2023, 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 957915-0. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.07.27.13.041 em 27/07/2023, referente a indisponibilidade dos bens. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o que 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. 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, 27/07/2023. 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 36063 ZVS).

R.2 - 112.327 - Protocolo: 135.275 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular (continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXHB4-A5L5L-F2RPV-CV7NK>



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

Cláudia 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: 112327 / CNM: 089698.2.0112327-89 / Recibo: 137213 / Data da Certidão: 07/10/2025.



CNM: 089698.2.0112327-89

MATRÍCULA
112.327

FICHA
01v

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 **MARCIA REGINA DE AZEVEDO SILVA**, brasileira, casada, nascida em 01/11/1982, economiário, portadora da carteira de habilitação nº 05332230951, expedida pelo DETRAN/RJ em 12/05/2021 e do CPF nº 091.137.417-56, conforme procuração lavrada as folhas 017, do livro 3557-P, lavrada em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecida pela procuração lavrada as folhas 128, do livro 3562-P, lavrada em 05/05/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecida pela procuração lavrada as folhas 045/048, do livro 4744, ato nº 016 em 23/05/2023, no 4º Tabelionato de Notas Rio de Janeiro, RJ, e substabelecida pela procuração lavrada as folhas 197/205, do livro 210, ato 085, em 22/06/2023, no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **SAMUEL HAJAN SOUSA CONRADO**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 122.207,73. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 122.207,73; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 165.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 – Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 656,03; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 22,13; Total: R\$ 678,16; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/07/2023; 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\$ 165.000,00. 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, 27/07/2023. 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 36064 SNJ).

Av.3 – 112.327 - Protocolo 139.597 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 497121/2024 datado de 01 de Julho de 2024 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **SAMUEL HAJAN SOUSA CONRADO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443008200-3. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, **conforme publicações nºs 1470/2024 de 16/10/2024, 1471/2024 de 17/10/2024 e 1472/2024 de 18/10/2024.** 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 R\$ 2,59; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/11/2024. 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 94/5514 a subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico: EEVM 09862 GTE).

Av.4 – 112.327 – Protocolo – 145.007 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 497121/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 07/04/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443008200-3, firmado em 26/06/2023, 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 2025/000442, número do Título 202500816961 em 11/02/2025, no valor de R\$ 5.040,54, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 957915. 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 R\$ 2,87; Total R\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 06/10/2025. E Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EEZT 19877 MCV)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXHB4-A5L5L-F2RPV-CV7NK>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

