**Serviço do 6º Ofício de Justiça da Comarca de Nova Iguaçu-RJ**
Serviço do Registro de Imóveis
Carlos Augusto Macêdo Silva
Tabelião/Oficial
Travessa Quaresma, 68, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: 6OFICIO.NI@GMAIL.COM
Telefone: (21) 3030-0470

# C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 21231 / CNM: 089292.2.0021231-40 / Recibo: 260319 / Data da Certidão: 25/02/2026.

- Certifico e dou fé que, a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de Matrícula nº 21231, extraída nos Termos do art. 19, §1º da Lei nº. 6.015/73, dela constando todas as eventuais ações reais e/ou pessoais reipersecutórias averbadas, bem como os eventuais ônus que gravam o Imóvel dela objeto, desde o ano de 1954, ano da fundação deste Ofício, até a presente data. - Dou Fé. Nova Iguaçu, 25 de fevereiro de 2026. Eu, *Fernando Batista Silva Junior - Escrevente*, realizei as buscas, digitei e expedi a Certidão; e Eu, *Carlos Augusto Macedo Silva - Oficial do Registro*, a subscrevo e assino. -

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$ 6,20 | Funperj: R$ 6,20 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Iss: R$ 6,32 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 180,80.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
**EEFH 44740 YGH**
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QFQUS-H4QC8-KGK4J-7BU2T.

**Serviço do 6º Ofício de Justiça da Comarca de Nova Iguaçu-RJ**
Serviço do Registro de Imóveis
Carlos Augusto Macêdo Silva
Tabelião/Oficial
Travessa Quaresma, 68, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: 6OFICIO.NI@GMAIL.COM
Telefone: (21) 3030-0470

# C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 21231 / CNM: 089292.2.0021231-40 / Recibo: 260319 / Data da Certidão: 25/02/2026.

SERVIÇO DO 6º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU
Travessa Quaresma, 68 - NOVA IGUACU - RJ
Telefone: 21 3030-0470
**Registro de Imóveis**
CARLOS AUGUSTO MACÊDO SILVA
Tabelião/Oficial

**FICHA 1**

| Matrícula | Livro | Data de Abertura | CNM |
|---|---|---|---|
| **21231** | **2** | **18/09/2023** | **089292.2.0021231-40** |

**IMÓVEL: Prédio nº 116, apto. 101**, de utilização residencial, com uma área construída de 53,43m², área livre privativa de 4,26m², área total de terreno com 4,26m², composto de 1 pavimento com sala, cozinha, banheiro, dois quartos, circulação, área de serviço, varanda e área livre privativa, inscrito na PCNI sob o nº. 958992-9 **e respectiva fração de 15,558/100 avos do Lote 01-F, Quadra L**, medindo 10,00m de frente para a **Rua 09(nove)**, 24,36m pelo lado esquerdo, confrontando com o Lote n° 01-E; 10,54m pelos fundos, confrontando com a Rua Dez; 21,22m pelo lado direito, confrontando com o Lote n° 01-G, totalizando uma área de 220,08m², sito no **Parque Boa Vista**, no 3º Distrito deste Município, de propriedade da **DUARTE EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL EIRELI,** inscrita no CNPJ/MF sob o n° 40.998.390/0001-55, e JUCERJA sob o NIRE: 336.0110034-1, datado de 25/02/2021, com sede à Avenida Lucio Costa, n° 2900/402, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 15/09/2022 nas notas do Cartório do 1° Ofício de Queimados/RJ, no Livro nº 385, fls. 186, Ato 051, e escritura de re-ratificação e aditamento lavrada na mesma notas em 09/05/2023, no Livro 389, fls. 105, ato 030, devidamente registrada sob o nº R.2 da Matrícula n.º 21.136 desta Serventia. Registro anterior: Matrícula n.º 21.136 desta Serventia. Dou fé. Nova Iguaçu, 18/09/2022. O Oficial.

**Av.1 - 21.231.** Data: 18/09/2022. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO/HABITE-SE. Prenotação n.º 24523 de 11/09/2023. Por requerimento de Ingrid Novaes Vasconcellos, CPF: 127.886.907-70, procedo a presente averbação para fazer constar que a construção de 53,43m², do Prédio nº 116 apto. nº 101, inscrita na PCNI sob o nº. 958992-9, se encontra legalizada e em **CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE**, conforme Certidão de Habite-se nº. 835/2023, expedida pela PCNI em 29/08/2023 pelo processo 2022/259782. Dou fé. O Oficial. (ass.)
**Selo Eletrônico: EEFH 18736 DSG**

**R.2 - 21.231.** Data: 12/01/2024. COMPRA E VENDA. Prenotação n.º 24635 de 20/12/2023. Por Instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no CCFGTS/PMCMV, firmado em Rio de Janeiro/RJ na data de 18/12/2023, **Duarte Empreendimentos e Representação Comercial Ltda.**, já qualificada, **VENDEU**, o Imóvel objeto desta Matrícula para **ALEX XAVIER GELANE**, brasileiro, solteiro, nascido em 05/05/1978, auxiliar de escritório, email alexgelane32 @gmail.com, portador da Carteira de Identidade nº 122286248, expedida por DETRAN/RJ, em 21/02/2017, inscrito no CPF sob nº 094.707.087-76, residente e domiciliado na Rua Paulo Roberto Tobias, 342, Autódromo, em Nova Iguaçu/RJ; pelo preço de R$173.110,00 (cento e setenta e três mil e cento e dez reais), dos quais: R$15.584,00 (quinze mil e quinhentos e oitenta e quatro reais) a recursos próprios; R$19.326,00 (dezenove mil e trezentos e vinte e seis reais) ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R$138.200,00 (cento e trinta e oito mil e duzentos reais), à parte dos recursos do financiamento referido no R.3 - 21.231. Certidão de Isenção do ITBI n.° 2023/002188 foi apresentada, aqui arquivada. Dou fé. O Oficial
**Selo Eletrônico: EEFG 91735 LCM**

**R.3 - 21.231**. Data 12/01/2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Prenotação n.º 24635 de 20/12/2023. Pelo Instrumento Particular mencionado no R.2 desta Matrícula, **Alex Xavier Gelane**, acima qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, o Imóvel desta Matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira constituída sob a forma de Empresa Pública, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF, para garantia de dívida no valor de R$138.200,00, pagável no prazo de 418 meses, por meio de 418 parcelas, mensais e

**"continua no verso"**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QFQUS-H4QC8-KGK4J-7BU2T.

**Serviço do 6º Ofício de Justiça da Comarca de Nova Iguaçu-RJ**
Serviço do Registro de Imóveis
Carlos Augusto Macêdo Silva
Tabelião/Oficial
Travessa Quaresma, 68, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: 6OFICIO.NI@GMAIL.COM
Telefone: (21) 3030-0470

# C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 21231 / CNM: 089292.2.0021231-40 / Recibo: 260319 / Data da Certidão: 25/02/2026.

SERVIÇO DO 6º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU
Travessa Quaresma, 68 - NOVA IGUACU - RJ
Telefone: 21 3030-0470
**Registro de Imóveis**
CARLOS AUGUSTO MACÊDO SILVA
Tabelião/Oficial

**FICHA 1V**

| Matrícula | Livro | Data de Abertura | CNM |
|---|---|---|---|
| **21231** | **2** | **18/09/2023** | **089292.2.0021231-40** |

sucessivas, reajustáveis na forma do título, com juros às taxas anuais nominal de 4.5000% e efetiva de 4.5939%, sendo o valor da parcela mensal inicial de R$704,43 (amortização, juros, e seguro), vencendo-se a primeira parcela em 18/01/2024 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do Título. Valor de avaliação do Imóvel para hipótese de público leilão: R$208.000,00. Dou fé. O Oficial
**Selo Eletrônico: EEFG 91736 IUM**

**Av.4 - 21.231.** Data: 19/12/2025. Prenotação n.º 25206 de 08/08/2025. RESULTADO DE DILIGÊNCIA. Procedo a presente averbação, por requerimento de Caixa Economica Federal, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para consignar que após as devidas tentativas, para constituição do devedor em mora, o 6º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ certificou o resultado da diligência como negativa, ensejando assim a intimação por edital, pela qual o devedor **Alex Xavier Gelane**, já qualificado, foi notificado para pagar o valor de R$12.432,36, em débito para com o credor fiduciário, Caixa Econômica Federal, já qualificado, tendo ocorrido a última publicação em 11/11/2025, e que, após o transcurso do prazo legal não compareceram nesta serventia para a efetivação do pagamento. Dou fé. O Oficial.
**Selo Eletrônico: EEFH 29119 GJU.**

**Av.5 - 21.231.** Data: 25/02/2026. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. Prenotação n.º 25398 de 11/02/2026. A requerimento do credor Caixa Econômica Federal - CEF, acima qualificada, instruída com Guia de Recolhimento do Imposto sobre Transmissão *Inter Vivos* (ITBI n.º 2026/000318), no valor de R $6.408,23 promove-se a presente Averbação para, nos Termos do art. 26, §7º da Lei Federal nº. 9.514/1997, constar a Consolidação da Propriedade do Imóvel desta Matrícula em nome da fiduciária e requerente, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada. O fiduciante foi intimado para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem purgação da mora. Dou fé. O Oficial.
**Selo Eletrônico: EEFH44738 JGS**

**Av.6 - 21.231.** Data: 25/02/2026. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Prenotação n.º 25397 de 11/02/2026. Por determinação do art. 1.488 do CNCGJ RJ, promove-se a presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.3-21.231, uma vez que consolidada a propriedade fiduciária, conforme Av.5-21.231. Dou fé. O Oficial.
**Selo Eletrônico: EEFH44739 ZHP**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QFQUS-H4QC8-KGK4J-7BU2T.

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QFQUS-H4QC8-KGK4J-7BU2T

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Fernando Batista Silva Junior (CPF 054.574.037-18)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QFQUS-H4QC8-KGK4J-7BU2T

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QFQUS-H4QC8-KGK4J-7BU2T.