



Valide aqui  
este documento

## Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira  
Interventora

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 107101 / CNM: 089698.2.0107101-53 / Recibo: 120442 / Data da Certidão: 15/05/2024.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **107101** 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, Roney da Silva Nepomuceno, 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: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcnv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 4,90 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 142,73.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EESF 91720 WRL**

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/RGQJX-2J6VD-ZPLGQ-MCPCS>



Valide aqui este documento

# Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira  
Interventora

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 107101 / CNM: 089698.2.0107101-53 / Recibo: 120442 / Data da Certidão: 15/05/2024.

CNM: 089698.2.0107101 = 53

MATRÍCULA  
107.101

FICHA  
01

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 382-CASA 03 DA RUA COIMBRA**, próprio para residência, com 01 pavimento, composto de sala, 01 quarto, cozinha, banheiro, varanda, circulação e área livre, com uma área construída de 37,33m², área livre privativa de 3,30m², área livre comum de 27,86m², área privativa de ocupação de terreno de 40,63m², área total de 68,49m² e a respectiva fração ideal de 19,025/100 do **LOTE DE TERRENO N.º 25 DA QUADRA "Q"**, da Rua Coimbra, medindo 12,00 metros de frente e de fundos, por 30,00 metros de ambos os lados, com 360,00m², confrontando à direita com o lote 24, à esquerda com o lote 26, e nos fundos com o lote 02, todos da mesma quadra e de Antônio D'Oliveira Carvalho e outros ou sucessores, distante 8,00 metros do início da curva de concordância formada com a Rua Minho, à esquerda, situado no loteamento denominado **"JARDIM LARANJEIRAS", EM CABUÇU, NOVA IGUAÇU-RJ**, de propriedade de **MAIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.233.998/0001-68, com sede na Rua Severiano da Fonseca, 541, Jardim Guanabara, Rio de Janeiro-RJ, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 09/05/2018, neste cartório, no Livro 136 F/S, fls. 081/082, ato 41, devidamente registrada sob o R-6 em 15/06/2018, prédio aprovado através do processo n.º 2019/009307, conforme certidão n.º 547/2020, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 22/10/2020, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV-9 em 25/11/2020; e instituição de condomínio devidamente registrado sob o n.º R-12 em 25/11/2020, todos na matrícula n.º 90.566, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 25 de Novembro de 2020. Eu, [assinatura] (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.

**AV-1-107.101:** (Protocolo n.º 127.764) – Nos termos do requerimento da proprietária, firmado por seu sócio Rafael Araújo Maia, datado de 27/01/2021, com firma reconhecida, procede-se esta averbação fazer constar a **mudança de sede da proprietária para Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, n.º 30505, Lote 1, Quadra 06, Acesso Sete, Flamengo, Maricá-RJ**, conforme 1ª Alteração Contratual da Sociedade. Nova Iguaçu, 09 de março de 2021. Eu, [assinatura] (CLAUDIO LUCAS DA SILVA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura] (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevo. (Selo eletrônico EDRT 32439 ZSI)

**AV.2/MATRÍCULA: 107.101 PROTOCOLO: 131.023 MUDANÇA DE SEDE.** Nos termos do requerimento firmado por José Lucas Silva de Almeida, na qualidade de procurador, datado de 20/06/2022, com firma reconhecida, procede-se esta averbação fazer constar a **mudança da sede da proprietária para Rua Pio Dutra, 305, Apto 202, Freguesia (Ilha do Governador), Rio de Janeiro/RJ**, conforme segunda Alteração do Contrato Social, datada 04/04/2022, arquivada. Emol.: R\$ 135,45; 20% FETJ R\$ 27,09; 5% FUNPERJ R\$ 6,77; 5% FUNDPERJ R\$ 6,77; 4% FUNARPEN R\$ 5,41; 2% PCCMV R\$ 2,43; 5% ISS R\$ 6,77; Total R\$ 190,69. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 01 de julho de 2022. Eu [assinatura] Roney da Silva Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu [assinatura] Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEEL 53390 OVG)

**R.3/MATRÍCULA: 107.101 PROTOCOLO: 131.023 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 casa verde e amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 27 de maio de 2022 de n.º 8.4444.2702857-5, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **RUAN CARLOS DA SILVA**, brasileiro, nascido em 13/06/1993, motorista, filho de Maria Lucimar Farias da Silva, e-mail thallyskrn@gmail.com, portador de Carteira de Identidade n.º 258141480, expedida por DETRAN/RJ em 09/04/2015 e do CPF n.º 137.938.607-10, solteiro, residente e domiciliado em Rua Chibata, 09 Benfica em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **MAIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 26.233.998/0001-68, situada em Rua Pio Dutra, 305, Apto 202, Freguesia (Ilha do Governador), Rio de Janeiro/RJ, e-mail msouzamaia@ig.com.br, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE n.º 332.1023498-6, representada na conformidade clausula sexta do Contrato Social pelo sócio **RAFAEL ARAUJO MAIA**, brasileiro, nascido em 08/11/1986, empresário, portador de CNH n.º 03645729577, expedida por DETRAN/RJ em 08/07/2021 e do CPF n.º [assinatura] (continua no verso)

Sonia Maria Magalhães Emygdio  
Subst. [assinatura]  
Matrícula 947/81

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGQJX-2J6VD-ZPLGQ-MCPCS>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

# Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira  
Interventora

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 107101 / CNM: 089698.2.0107101-53 / Recibo: 120442 / Data da Certidão: 15/05/2024.

CNM: 089698.2.0107101-53

MATRÍCULA  
107.101

FICHA  
01v

120.317.767-46, casado em regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rodovia Ernani do Amaral Peixoto, 30505, Lote 01, Quadra 06, Acesso Sete, Flamengo em Marica/RJ, pelo valor de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 12.472,00 através de recursos próprios; R\$ 15.528,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 112.000,00 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. O ITBI foi recolhido à PMNI pela guia nº 2022/001716 em 01/06/2022 no valor de R\$ 4.206,90, sendo avaliado em R\$ 140.000,00, foi apresentada certidão de retificação de ITBI nº 2022/000468, datada de 10/06/2022, e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 942441. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.22.06.30.11.996 em 30/06/2022, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 30/06/2022 com código HASH 0202. 15f3. 65dc. bc38. a624. 3b8e. 4842. 6d73. 2aab. b50d. Emol.: R\$ 946,84; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 47,34; Total R\$ 1.012,82. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 01 de julho de 2022. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (selo eletrônico EEEL 53391 JIJ)

**R.4/MATRÍCULA: 107.101 PROTOCOLO: 131.020 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos do instrumento particular indicado no R.3, 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 **LUCIANA PAULA VALEIRAS**, brasileira, casada, nascida em 10/06/1975, economiária, portadora da carteira de identidade nº 103251518, expedida por DETRAN/RJ em 15/10/2014 e do CPF nº 072.606.137-93, conforme procuração lavrada à fls. 035/036, do livro 3474-P, em 19/04/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 055/056, do livro 3482-P, em 17/06/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às fls. 188/191, do livro P51, em 22/11/2021 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **RUAN CARLOS DA SILVA**, já qualificado no R.3, pelo valor de R\$ 112.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 112.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 140.000,00; Prazo total (meses): 360; Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.5000 - Efetiva % (a.a.) 4.5939; Encargo Mensal Inicial Prestação (a+j): R\$ 567,48; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 0,00; Seguros: R\$ 19,74; Total: R\$ 587,22; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/06/2022; 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\$ 140.000,00. Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 01 de julho de 2022. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (selo eletrônico EEEL 53392 XCC)

**Av5 - 107.101 - Protocolo: 135799 - INTIMAÇÃO DE EDITAL.** Nos termos do Ofício nº 408228/2023 datado de 29 de agosto de 2023 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: **RUAN CARLOS DA SILVA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442702857-5. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs **1266/2023 de 26/12/2023, 1267/2023 de 27/12/2023 e 1268/2023 de 28/12/2023**. Emol.: R\$ 633,19; FETJ R\$ 126,63; FUNPERJ R\$ (continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGQJX-2J6VD-ZPLGQ-MCPCS

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br  
saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

### Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claudia Valéria Vaz Nogueira  
Interventora

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 107101 / CNM: 089698.2.0107101-53 / Recibo: 120442 / Data da Certidão: 15/05/2024.

MATRÍCULA  
107.101

FICHA  
02

CNM: 089698.2.0107101-53

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

31,65; FUNDPERJ R\$ 31,65; FUNARPEN R\$ 25,32; PMCMV R\$ 12,66; ISS R\$ 31,65; SELO R\$ 2,48; PRENOTAÇÃO R\$ 41,70. Total R\$ 936,93. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 30 de janeiro de 2023. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EEQH 02641 KFO

Av.6 - 107.101- Protocolo - 138501 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 408228/2023-CESAV/BU, datado de 04/04/2024 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442702857-5 firmado em 27/05/2022, registrado no R.4 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-CEF, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2024/00557, número do Título 2024/00876526 em 28/02/2024, no valor de R\$ 4.343,23, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 942441. 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; PRENOTAÇÃO R\$ 44,70. Total R\$ 994,97. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 14 de maio de 2024. Eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. nº 94/781, digitei, subscrevo e assino.-----SELO ELETRONICO EESF 91649 ESS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RGQJX-2J6VD-ZPLGQ-MCPCS>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado