



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 111871 / CNM: 089698.2.0111871-02 / Recibo: 145902 / Data da Certidão: 23/06/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **111871** 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, Etienne Ferreira Dos Santos Pereira, 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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDJ 76671 EGT

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/SGZZU-LWU5G-P2FVQ-L3457>

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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 111871 / CNM: 089698.2.0111871-02 / Recibo: 145902 / Data da Certidão: 23/06/2026.

MATRÍCULA
111.871

FICHA
01

CNM: 089698.2.0111871-02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 218-APARTAMENTO 102 DA RUA JOAQUIM DA SILVA MAIA, unidade residencial de um pavimento, construída no térreo e composto de uma sala, dois quartos, uma cozinha, um banheiro, uma área de serviço e uma vaga no estacionamento, com uma área construída de 58,36m², uma área livre de 4,10m², área de terreno de uso comum de 348,94m² e a respectiva fração ideal de 10,84/100 do lote de terreno n.º 11 da quadra "Z" da Rua Joaquim da Silva Maia, medindo 12,00m de frente e de fundos; por 50,00m e ambo os lados; confrontando pelo lado direito com o lote 12; pelo lado esquerdo com o lote 10; ambos de Antônio D'Oliveira Carvalho e outro ou sucessores; e nos fundos com Joaquim Vaz Martins ou sucessores; distante 117,00m à esquerda da curva de concordância formada com a Rua Coimbra; com a área total de 600,00m²; situado no loteamento denominado "JARDIM LARANJEIRAS", Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ, dentro do perímetro urbano; de propriedade de JOPLAN CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA-EPP, sociedade empresarial de responsabilidade limitada, com sede na Rua Leonardo Sales de Oliveira, n.º 6, Sala "B", Vila Valverde, Nova Iguaçu-RJ, inscrita no CNPJ n.º 20.649.996/0001-78; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 27/11/2020 no Cartório do 7º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ, livro 490-E, fls.95, ato 054 e Escritura Declaratória de Aditamento lavrada em 17/12/2021 no Cartório do 7º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ, livro 493-E, fls.198, ato 136, devidamente registrada sob o R-7, em 19/01/2022; prédio aprovado através do processo n.º 2021/173197, conforme certidão n.º 717/2022, expedida em 08/08/2022 pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV-9 em 14/11/2022 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o n.º R-16, em 14/11/2022, todos na matrícula n.º 74.013, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 14 de novembro de 2022. Eu, [assinatura], Luciane Rodrigues Viana, Escrevente Substituta, matrícula 94/16232 digitei. E eu, [assinatura], Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino.

R.1/Matrícula: 111.871 Protocolo: 134.253. COMPRA E VENDA. Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mutuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de Credito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e amarela, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, datado de 13/02/2023, contrato n.º 8.4444.2884877-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **FERNANDA DA SILVA MAGALHAES**, nacionalidade brasileira, nascida em 09/03/1980, empresário e produtor de espetáculos públicos, filha de: Elizea da Silva Magalhaes e Paulo Robson Magalhaes, e-mail: nandamagal748@gmail.com, portador de carteira de identidade n.º 203462932, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/RJ em 28/06/2021 e do CPF 160.528.897-27, solteiro, residente e domiciliado em Est Calundu, 911, Bl 13 Ap 101, Nsa Senhora do Carmo em Duque de Caxias/RJ, por compra feita JOPLAN CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ n.º 20.649.996/0001-78, situada em R Leonardo S Oliveira, 6, Sl b, Qd 8, Valverde em Nova Iguaçu/RJ, e-mail: joplanempreendimentos@outlook.com com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, representada na conformidade da clausula de seu Contrato Social registrado, pelo sócio Joao Geraldo Freitas de Laia, nacionalidade brasileira, nascido em 20/12/1960, empresário e produtor de espetáculos públicos, filho de: Alzira Rosa de Laia e Geraldo Lorenzo de Laia, e-mail: joaolaia68@gmail.com, portador de CNH n.º 00094712984, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 05/10/2017 e do CPF 568.024.637-68, solteiro, residente e domiciliado em R Maria de Lourdes Santos Miranda, 130, Da Luz em Nova Iguaçu/RJ e Alan Lima de Laia, nacionalidade brasileira, nascido em 05/06/1991, administrador, filho de: Iraneide Sousa Lima e Joao Geraldo Freitas de Laia, e-mail: alanepcar@hotmail.com, portador de CNH n.º 05020918748, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 12/12/2014 e do CPF 139.784.727-16, solteiro, residente e domiciliado em Av. Anna Maria, 0, Lt 37, Qdq, Valverde em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 254.921,15 (duzentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e vinte e um reais e quinze centavos), sendo utilizado o valor de R\$ 50.984,23 através de recursos próprios e R\$ 203.936,92 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 n.º 2023/000664 em 28/02/2023 no valor de R\$ 7.655,14, sendo avaliado em R\$ 254.921,15 e inscrição do imóvel na PMNI sob o n.º 954718. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J. número 01678.23.03.08.17.523 em
continua no verso

[assinatura]
Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94/178



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 111871 / CNM: 089698.2.0111871-02 / Recibo: 145902 / Data da Certidão: 23/06/2026.

CNM: 089698.2.0111871-02

MATRÍCULA

111.871

FICHA

01v

08/03/2023, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de Bens em 08/03/2023 co HASH 761b.ef96.cd6e.4962.f54f.39e0.813e.80d5.f05a.0457, nada consta em nome da mesma, arquivada. Emol.: R\$ 1.062,63; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 21,25; 5% ISS R\$ 53,13; DISTRIBUIÇÃO R\$ 37,57; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.177,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 08/03/2023. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, digitei, subscrevo subscrevi. (Selo Eletrônico EEKN 42361 FEQ)

R.2/Matrícula: 111.871 Protocolo: 134.253 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 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 à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília- DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por IGOR DE CASTRO MUSY, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 10/05/1988, filho de Marcílio Vitalino Musy e Yara Vieira de Castro, endereço eletrônico: igor.musy@caixa.gov.br, economiário, portador da CNH nº 04206153462, expedida por DETRAN/RJ em 20/05/2022 e do CPF 124.587.187-01, conforme procuração lavrada as folhas 112, do livro 3523-P, lavrada em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento de procuração lavrada as folhas 083, do livro 3525-P, lavrada em 06/05/2022 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, conforme substabelecimento lavrada as folhas 092/096, do livro P-057, Ato 26 em 20/05/2022, e substabelecimento lavrado no 30º Ofício de Notas de Rio de Janeiro/RJ as folhas 143/146, do livro 099, ato 058, em 25/07/2022, doravante denominada simplesmente Caixa, com escoro de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **FERNANDA DA SILVA MAGALHAES**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 203.936,92. Valor de financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 203.936,92; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público Leilões: R\$ 254.921,15; Prazo Total (meses): 360; Amortização (meses): 360; Taxa de juros contrata: Nominal % (a.a) 7.6600 - Efetiva % (a.a) 7.9347; Encargo Mensal Inicial de Prestação (a+j): R\$ 1.448,36; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 25,00; Seguros: R\$ 68,70; Total: R\$ 1.542,06; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 15/03/2023; 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\$ 254.921,15. Emol.: R\$ 1.062,63; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 21,25; 5% ISS R\$ 53,13; SELO R\$ 2,48; Total R\$ 1.139,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 08/03/2023. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta do Legal da Interventora do Registro, subscrevo subscrevi. (Selo Eletrônico EEKN 42362 NUU)

Av.3 - 111.871 - Protocolo: 142.242 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 562787/2025, datado de 31 de Janeiro de 2025, 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: **FERNANDA DA SILVA MAGALHAES**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442884877-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1732/2025 de 03/11/2025, 1733/2025 de 04/11/2025 e 1734/2025 de 05/11/2025. Emol.: R\$ 755,47; FETJ R\$ 151,09; FUNPERJ R\$ 37,77; FUNDPERJ R\$ 37,77; FUNARPEN R\$ 45,32; PMCMV R\$ 15,10 ISS R\$ 37,77; selo R\$ 3,27; Total R\$ 1.083,56. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/02/2026. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matricula CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matricula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EFBP 74968 FMH)

CONTINUA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGZZU-LWU5G-P2FVQ-L3457>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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 Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 111871 / CNM: 089698.2.0111871-02 / Recibo: 145902 / Data da Certidão: 23/06/2026.

CNM: 089698.2.0111871-02

MATRÍCULA
111.871

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

Av.4 - 111.871 - Protocolo - 148.400 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 562787/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 20/04/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442884877-0, firmado em 13/02/2023, 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 2026/000882, número do Título 202600881895 em 13/03/2026, no valor de R\$ 7.993,89, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 954718. Emol.: R\$839,62; 20% FETJ R\$167,92; 8,5% FUNPERJ R\$71,36; 8,5% FUNDPERJ R\$71,36; 6% FUNARPEN R\$50,37; 2% PMCMV R\$16,79; 5% ISS R\$41,98; 1% FUNPGALERJ R\$8,39; 1% FUNPGT R\$ 8,39; FUNDACPGUERJ R\$8,39; Selo R\$3,20; PRENOTAÇÃO R\$ 59,65 Total R\$ 1.347,49. O referido é verdade e dou fê. Nova Iguaçu, 22/06/2026. E eu, Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EPDI77296 BXV)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SGZZU-LWU5G-P2FVQ-L3457>