



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: 107071 / CNM: 089698.2.0107071-46 / Recibo: 130413 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **107071** 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: 102,61 x 1 = 102,61.

Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.

Iss: R\$ 5,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,43.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEXB 20249 NPU

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/8N6KL-NSMWD-KSRVW-3XB8Q>



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: 107071 / CNM: 089698.2.0107071-46 / Recibo: 130413 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CNM: 089698.2.0107071-46

MATRÍCULA
107.071

FICHA
01

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

Predio nº 133 da Rua Maria de Jesus Pereira da Silva, tem sua utilização residencial com uma área total construída de 40,36m², sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, quarto, área de serviço e garagem. Possuindo uma área livre de terreno de 26,22m² em uma área total de 66,58m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 33,29/100 avos do Lote de terreno número 10 (dez), da quadra "H", da Rua Maria de Jesus Pereira da Silva, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 9, à esquerda com o lote 11, e nas fundos com o lote 21, com área de 200,00m², distante 45,00m da curva de concordância formada com a Rua Alexandre Pereira da Silva, à esquerda, situado no loteamento denominada "Jardim Santa Maria", Nova Iguaçu - RJ, de propriedade de **BGA ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.561.999/0001-31, com sede na Avenida Severino Pereira da Silva nº 1055, Cabuçu, Nova Iguaçu - RJ, adquirido nos termos da escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 5º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, no Livro SC-325, fls. 141/143, ato 054, datada de 04/12/2018, devidamente registrado no R-1 da matrícula 104.496 em 30/07/2019, neste Cartório, tendo o "**Habite-se**" sido concedido através do processo nº 2019/035084, conforme certidão de habite-se nº 253/2020, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu em 24/06/2020, devidamente averbado sob o nº AV-2 da matrícula nº 104.496; e instituição de condomínio devidamente registrado sob o nº R-05 da mesma matrícula, neste Cartório, Nova Iguaçu, 17 de Agosto de 2020. Eu, **JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT**, Escrevente, digitei e conferi. E eu, **(LUCIANE RODRIGUES VIANA)**, Tabelião Substituta, subscrevo.

AV.1/MATRÍCULA: 107.071 - PROTOCOLO: 132.074 - MUDANÇA DE SEDE, Nos termos do requerimento firmado por Gabriel dos Santos Mafra, na qualidade de procurador, datado de 18/10/2022, com firma reconhecida, procede-se esta averbação fazer constar a **mudança da sede da proprietária para Av. Doutor Mario Guimaraes, 428, sala 618, Centro, Nova Iguaçu/RJ**, conforme cópia da 3ª Alteração Contratual da sociedade Empresaria Limitada, datada de 04/02/2022, assinada por Carlos Vinicius Gomes de Assis e Leandro Moreira Belizario socios, 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% PMCMV R\$ 2,43; 5% ISS R\$ 6,77; Total R\$ 190,69. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26 de outubro de 2022. Eu, **Josiane de Souza Salgueiro**, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, **Sonia Maria Magalhães Emygdio**, Substituto Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEIB 03733 HSB)

R-2-107.071: (Protocolo nº 132.032) - Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mutuo e alienação Fiduciária em garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 05 de outubro de 2022 de nº 8.4444.2791762-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **JOYCE MARY DA COSTA SANTOS**, brasileira, nascida em 10/09/1985, vendedor domicilio ambulantes bancas, filho de: Maria Elizabeth da Costa e Jorge de Oliveira Santos, e-mail: wandersonjoyce2020@gmail.com, portadora de carteira de identidade nº 212451066, expedida por DETRAN/RJ em 28/06/2022 e do CPF 136.742.817-32, divorciado, residente e domiciliado em R Rute de Souza, 89, Palhada em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **BGA ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 26.561.999/0001-31, situada em Av. Doutor Mario Guimaraes, 428, sl 618, Centro em Nova Iguaçu/RJ, e-mail: bgaengenharia@usiseco.com.br, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro/RJ, registrada sob o NIRE nº 33.2.1026503-2, representada na conformidade da clausula 6º da 3ª Alteração Contratual da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro/RJ sob nº 33.2.1026503-2, em sessão de 24/02/2022, pelo sócio Leandro Moreira Belizario, brasileiro, nascido em 11/06/1987, engenheiro civil, e-mail: bgaengenharia@usiseco.com.br, portador da carteira de identidade profissional nº 2015138156, expedida pelo CREA/RJ em 01/10/2018 e do CPF 058.995.707-41, solteiro, residente e domiciliado em R Luiz Tomas, nº 620 apt 206, bairro da Luz em Nova Iguaçu/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 1.802,04 através de recursos próprios; R\$ 30.047,00 através de desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União e R\$ 88.150,96 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as clausulas e condições do titulo, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados, os documentos **continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N6KL-NSMWD-KSRVW-3XB8Q



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
Interventora

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 107071 / CNM: 089698.2.0107071-46 / Recibo: 130413 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CNM: 089698.2.0107071-46

MATRÍCULA

107.071

FICHA

01v

pertinentes a consecução desse registro. Fica isenta a cobrança do IIB) nos termos do artigo no seu artigo 2º, inciso II, da Lei 10.850/2009 e o disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J. número 01678.22.10.26.30.206, em 26/10/2022, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 26/10/2022 com código HASH c8c9.4bd7.1719.ec52.4f32.572d.e2de.3dd4.d2f2.d20c, nada consta em nome da mesma, arquivada. Emol.: R\$ 946,84; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 47,34; DISTRIBUIÇÃO R\$ 34,97; Total R\$ 1.047,79. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 26 de outubro de 2022. Eu *[assinatura]* Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEIB 03742 LJV)

R-3-107.071: (Protocolo nº 132.032) - 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 **LUCIANO AFFONSO DE OLIVEIRA SANTANA**, brasileira, casado, nascido em 26/12/1965, economista, portadora da Carteira de identidade nº 86676362, expedida pelo DETRAN/RJ em 28/01/2022 e do CPF/MF 052.226.237-69, conforme procuração lavrada as folhas 112/113, do livro 3523-P, em 03/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado as folhas 085/086, do livro 3525-P, em 06/05/2022, E substabelecimento lavrado no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro 4426, fls 092/102, Ato 35 traslado em 12/05/2022, doravante denominada simplesmente Caixa, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **JOYCE MARY DA COSTA SANTOS**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 88.150,96. Valor de financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: registro e ITBI) R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 88.150,96; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em publico Leilões: R\$ 132.000,00; Prazo Total (meses): 360; Amortização (meses): 360; Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a) 4,5000 - Efetiva % (a.a) 4,5939; Encargo Mensal Inicial de Prestação (a+j): R\$ 446,64; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 0,00; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 22,35; Total: R\$ 468,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/11/2022; Reajuste dos Encargos: De acordo com o item 4. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-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\$ 132.000,00. Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ 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, 26 de outubro de 2022. Eu *[assinatura]* Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEIB 03743 GFE)

Av.4: 107.071 Protocolo 137.736 INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 445538/2024 datado de 04 de Janeiro 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: **JOYCE MARY DA COSTA SANTOS**, por meio de edital de cumprimentó das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442791762-0. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1414/2024 de 30/07/2024, 1415/2024 de 31/07/2024 e 1416/2024 de 01/08/2024. Emol.: R\$ 461,11; FETJ R\$ 92,22; FUNPERJ R\$ 23,05; FUNDPERJ R\$ 23,05; FUNARPEN R\$ 18,44; PMCMV R\$ 9,22; ISS R\$ 23,05; SFLO R\$ 2,59; PRENOTAÇÃO R\$ 43,64. Total R\$ 696,37. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 10 de Outubro de 2024. Eu *[assinatura]* Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, digitei, subscrevo e assino. **SELO ELETRONICO EEUT 06494 RWJ.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N6KL-NSMWD-KSRVW-3XB8Q>



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

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: 107071 / CNM: 089698.2.0107071-46 / Recibo: 130413 / Data da Certidão: 18/03/2025.

CNM: 089698.2.0107071-46

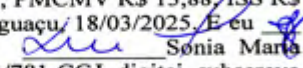
MATRÍCULA
107.071

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

Av.5 – 107.071 – Protocolo 142.662 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 445538/2024-CESAV/BU, datado de 05/03/2025 expedida pela Caixa Econômica Federal-CEF, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442791762-0, firmado em 05/10/2022, 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 2025/000468, número do Título 2025/00820105 em 10/12/2024, no valor de R\$ 4.214,13, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 940644. Emol.: R\$ 694,25; FETJ R\$ 138,85; FUNPERJ R\$ 34,71; FUNDPERJ R\$ 34,71; FUNARPEN R\$ 41,65; PMCMV R\$ 13,88; ISS R\$ 34,71; SELO R\$ 2,71; Total R\$ 995,47. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 18/03/2025. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. Nº 94/781 CGJ, digitei, subscrevo e assino.....SELO ELETRONICO EEXB 20198 QGM

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8N6KL-NSMWD-KSRVW-3XB8Q>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

