



Valide aqui
este documento

Cartório do 1º Ofício de Notas de Magé- RJ

R/E - Luiz Augusto da Silva Nascimento

Portaria 1997/2017 Cadastro nº 94/503 CGJ/RJ

Registro de Imóveis do 4º e 5º Distritos do Município de Magé/RJ

Privativo de Protesto de Títulos e Documentos de Dívida

Telefones: (21) 2633-4308 – 2633-3445- 2633-1494

Rua Renato Pereira de Miranda, 18- Sobrado- Centro- Magé-RJ CEP: 25.900-091.

CERTIDÃO

Certifico que consta na Ficha 001, fls. 001/003 Matrícula nº 15.883 o seguinte teor: Lote de Terreno nº06-A (seis - A) objeto de desdobro do Lote 06 (seis) da Quadra nº83 (oitenta e três) do Loteamento denominado “Jardim da Paz”, em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, que possui as seguintes medidas e confrontações: 6,00m de frente para a Rua “26”; 30,00m pelo lado direito confrontando com o lote 06-B; 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 05; 6,00m na linha dos fundos confrontando com o lote 21; perfazendo uma área de 180,00 M/2. Registro anterior: Ficha 001 fl. 002 matrícula Av-4/12.146 em 29/08/2018. Proprietária: Empresa Nader e Silva Construções LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 - CGJERJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/15.883 – Protocolo 1-G, fl. 151v sob o Nº de Ordem 15.164 em 27/11/2018 – ABERTURA DE MATRÍCULA - A requerimento da Nader e Silva Construções LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49, com sede à Estrada Real de Mauá, 3726, devidamente registrada na JUCERJA – NIRE:332.1052930-7 – Protocolo: 00-2018/0176130-7, neste ato representada por seu sócio Sr. Aloisio Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 01339620785 expedida pelo DETRAN/RJ e do CPF/MF nº 078.348.937-42, residente e domiciliado na Rua Capistrano de Abreu, nº 14 – CA3 – Chacrinha, Duque de Caxias-RJ; e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº6.015/73, procedo a ABERTURA DA MATRÍCULA do imóvel sobredito em favor da proprietária: EMPRESA NADER E SILVA CONSTRUÇÕES LTDA. Registro anterior: Ficha 001 fl. 002 matrícula Av-4/12.146 em 29/08/2018. Emolumentos: R\$108,24. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$21,64. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,41. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,41. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,32. Taxa da Lei 6370/12: R\$1,95. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,16. Pren.: R\$29,18. Magé-RJ, aos três dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezoito (03/12/2018). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 - CGJERJ digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

SELO ELETRÔNICO: ECQR70884 HVZ

Av-2/15.883 – Protocolo 1-G, fl. 151v sob o Nº de Ordem 15.164 em 27/11/2018 – Averbação de Casa Residencial - A requerimento da Nader e Silva Construções LTDA, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49, com sede à Estrada Real de Mauá, 3726, devidamente registrada na JUCERJA – NIRE:332.1052930-7 – Protocolo: 00-2018/0176130-7, neste ato representada por seu sócio Sr. Aloisio Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 01339620785 expedida pelo DETRAN/RJ e do CPF/MF nº 078.348.937-42, residente e domiciliado na Rua Capistrano de Abreu, nº 14 – CA3 – Chacrinha, Duque de Caxias-RJ; procedo esta averbação para fazer constar na presente matrícula a construção de um imóvel

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4SBR-7NU2W-KYUAK-APMKW>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4SBR-7NU2W-KYUAK-APMKW>

residencial unifamiliar de pavimento térreo, constituído de: varanda, sala, circulação, dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço; revestida com piso de cerâmica, coberta de laje e telha, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situada na Rua “26”, nº 72, Lote 6-A Quadra 83 Loteamento Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba, 5º Distrito de Magé-RJ, com a área construída de 76,50 M/2, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.657655, o que se faz prova com a Certidão de Habite-se nº 086/2018 expedida pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo do Município de Magé/RJ em 21/11/2018 e devidamente assinada pelo Secretário de Habitação e Urbanismo, Sr. Gustavo Menezes Morgado - Matrícula 358944, que fica arquivada neste Serviço Registral. Sendo declarado pelo requerente ter gasto a importância de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) para a construção da casa acima descrita. Emolumentos: R\$277,14. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$55,42. Taxa da Lei 4664/05: R\$13,85. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$13,85. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$11,08. Taxa da Lei 6370/12: R\$5,33. ISS: R\$5,54. Taxa de Prenotação (Tab.05 – OBS.:6): R\$29,18. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-1/15.883 em 03/12/2018. Magé-RJ, aos três dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezoito (03/12/2018). Eu, **Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 - CGJERJ digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

SELO ELETRÔNICO: ECQR70885 MPN

R-3/15.883 – Protocolo 1-G fl. 178 sob o Nº de Ordem 15.491 em 15/04/2019 – Vendedora: Nader e Silva Construções Ltda, inscrita no CNPJ nº 30.222.474/0001-49, com sede à Estrada Real de Mauá, 3726, Jardim da Paz, Mauá, Magé-RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA – NIRE:33.2.1052930-7, representada na conformidade pelos sócios Rodrigo Nader Cabral de Freitas, brasileiro, divorciado, nascido em 10/11/1978, servidor público estadual, portador da CNH nº 00163482144 expedida pelo DETRAN/RJ em 29/11/2018 e do CPF nº 075.805.667-29, residente e domiciliado na Rua Vinte e Seis, 26, cs, Mauá, Magé-RJ; e Aloisio Gomes da Silva, brasileiro, solteiro, nascido em 12/01/1978, administrador, portador da CNH nº 01339620785 expedida pelo DETRAN/RJ em 12/06/2018 e do CPF nº 078.348.937-42, residente e domiciliado na Estrada Real de Mauá, 1102, casa 01, Mauá, Magé-RJ; **Comprador e Devedor Fiduciante: Jorge Ramos da Silva, nacionalidade brasileira, nascido em 06/07/1979, servidor, inspetor e agente de compras e vendas, portador da carteira de identidade nº 357829359 expedida pelo Secretaria de Segurança Pública/SP em 05/02/1998 e do CPF nº 218.512.238-00, solteiro, residente e domiciliada na Rua Cinquenta e Cinco, 155, cs 2, Mauá, Magé-RJ; Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal - Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Leandro da Silva Marinho, brasileiro, casado, economiário, nascido em 11/05/1980, portador da CNH nº 03780211353 expedida por DETRAN/RJ em 08/01/2013 e do CPF nº 084.577.887-01, conforme procuração lavrada às folhas 178 do Livro 3038 em 17/09/2015 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e Substabelecimento lavrado às folhas 059/059 do livro 124 em 04/02/2016 no Cartório do 1º Ofício de Magé-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 183 – Magé-RJ; **Título: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS-PMCMV – SFH com Utilização do FGTS do Devedor, Contrato de nº 8.4444.2041977-3 datado de 02/04/2019; Condições do Financiamento: Modalidade:****



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4SBR-7NU2W-KYUAK-APMKW>

*Aquisição de imóvel residencial; Origem de Recursos: FGTS/UNIÃO; Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; Valor de Venda e Compra e Composição de Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$140.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$112.000,00; Desconto concedido pelo FGTS-UNIÃO (complemento): R\$2.992,00; Recursos próprios: R\$12.048,40; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$12.959,60; Valor total da Dívida: 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 % (a.a.): Sem Desconto: Nominal: 8.16, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 7.00; Efetiva: 7.2290; Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 6.50, Efetiva: 6.6972; Taxa de Juros contratada: Nominal: 6.5000%a.a. Efetiva: 6.6971%a.a.; Encargo Mensal inicial: Prestação (a+j): R\$707,91. Taxa de Administração: R\$0,00; Seguros: R\$37,77; Total: R\$745,68; Vencimento do primeiro encargo mensal: 02/05/2019; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Forma de Pagamento: Débito em conta; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução conselho Curador do FGTA 702/2012): Taxa de administração: R\$3.814,97, Diferencial na taxa de juros: R\$3.516,30; Data do Habite-se: 21/11/2018; Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal: Devedor: Jorge Ramos da Silva, Comprovada: R\$3.074,97; Não Comprovada: R\$0,00; Para Cobertura Securitária: Devedor: Jorge Ramos da Silva, Percentual: 100,00. CONSTAM DO TÍTULO OUTRAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES. Foram apresentadas as seguintes certidões em nome da vendedora do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, onde nada consta; de ônus reais expedida por esta Serventia; Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais do 1º Distrito de Magé/RJ; Certidões da Justiça Federal de Ações e Execuções de Natureza: Cíveis, Criminais, Execuções Fiscais e Juizados Especiais; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – Justiça do Trabalho e Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, onde nada consta contra a mesma, e Certidão de Protesto de Títulos e documentos. O ITBI – Imposto de transmissão sobre bens imóveis foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ, através da guia nº 0170/2019 no valor de R\$1.184,03 com Valor da avaliação de R\$140.000,00 pago na Caixa. Inscrição municipal sob o nº 5.1.657655. Até 18/04/2019 às 09:50:49h em consulta ao nome de “Nader e Silva Construções Ltda” ou CNPJ nº 30.222.474/0001-49 não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159719041849814. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: cc95.b3cd.9c4f.72b3.ce35.8323.7eab.c1ee.93c3.dbba em 18/04/2019 às 09:51:03h ao nome de Nader e Silva Construções Ltda. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-2/15.883 em 03/12/2018. Emolumentos: R\$797,51. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59. ISS: R\$15,95. Prenotação: R\$11,41. Distribuição: R\$33,24. Indisponibilidade: R\$66,54. Magé-RJ, aos dezoito dias do mês de abril do ano de dois mil e dezenove (18/04/2019). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei e, eu, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.***

SELO ELETRÔNICO: ECYM91610 DID

R-4/15.883 – Protocolo 1-G fl. 178 sob o Nº de Ordem 15.491 em 15/04/2019 – Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/64, em seu ítem 13, consta



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4SBR-7NU2W-KYUAK-APMKW>

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – O Devedor aliena à CAIXA, o imóvel objeto deste financiamento, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.515/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, neste ato representada por Leandro da Silva Marinho, brasileiro, casado, economiário, nascido em 11/05/1980, portador da CNH nº 03780211353 expedida por DETRAN/RJ em 08/01/2013 e do CPF nº 084.577.887-01, conforme procuração lavrada às folhas 178 do Livro 3038 em 17/09/2015 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e Substabelecimento lavrado às folhas 059/059 do livro 124 em 04/02/2016 no Cartório do 1º Ofício de Magé-RJ, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 183 – Magé-RJ. Inscrição municipal sob o nº 5.1.657655. Emolumentos: R\$797,51. FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$15,59. ISS: R\$15,95. Magé-RJ, aos dezoito dias do mês de abril do ano de dois mil e dezenove (18/04/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei e, eu, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJERJ, subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: ECYM91611 LPV

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 24/11/2023 foi encaminhada para este Serviço Registral de Imóveis do 1º Ofício de Magé/RJ, no site da ARIRJ - Associação de Registros Imobiliários do Rio de Janeiro, intimação com fundamento no parágrafo 1º artigo 26 da Lei 9.514/97, para ser encaminhada ao devedor fiduciante, Jorge Ramos da Silva, para que o mesmo salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442041977, registrado na presente matrícula sob os números R-3 e R-4, firmado com a Caixa Econômica Federal S.A.; tendo sido a intimação encaminhada para os endereços solicitados, através do Intimador do Registro de Imóveis, retornando as respostas como “negativas”, ou seja, o devedor fiduciário não foi localizado e em virtude da não localização do mesmo foram publicados editais através do site acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 346881, 346882, 346883 – Data da última publicação: 26/01/2024, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (16/04/2024). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.**

Av-5/15.883 – Protocolo I-H folha 205 sob o nº de Ordem 20.652 em 16/04/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Jorge Ramos da Silva, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442041977 firmado com a Caixa Econômica Federal, fica averbado à presente matrícula a não purgação da mora no imóvel objeto desta matrícula, uma vez que o devedor fiduciante, após tentativas de intimações e publicações em editais não compareceu à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. O referido é verdade e dou fé. Registro anterior: Ficha 001, fl. 002, matrícula nº R-4/15.883 em 18/04/2019. Emolumentos: R\$144,77. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$28,95. Taxa da Lei 4664/05: R\$7,23. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$7,23. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$6,68. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,89. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,89. Selo: R\$2,59. Pren.: R\$43,35. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (16/04/2024). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva**



Valide aqui
este documento

Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.

SELO ELETRÔNICO: EEOZI2095 IDF

R-6/15.883 – Protocolo 1-H folha 201v sob o nº de Ordem 20.592 em 02/04/2024 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: O Fiduciante Devedor: Jorge Ramos da Silva, já qualificado acima no R-3/15.883. **Adquirente:** A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-1/14.394. **Título:** Requerimento para Consolidação da Fiduciária, na pessoa de sua representante legal Daniele Fydryszewski Vilasfam – Gerente de Centralizadora S.E. – CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, instalada na Rua Nossa Sra. de Loures, 111 – 4º andar- Florianópolis/SC, com fulcro no Artigo 26 § 7º da Lei Federal nº 9.514/97. **Valor:** R\$144.988,94 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta e oito reais e noventa e quatro centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-3 e R-4/15.883 referente ao imóvel objeto da presente matrícula em favor da adquirente, para fins previsto no Artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97, em razão de que o fiduciante, após ter sido intimado, não compareceu a este Serviço Registral para purgar a mora no prazo legal de quinze dias; ficando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames ao nome da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal S.A.. Foi apresentado e fica arquivado o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) em favor do Município de Magé-RJ, através da guia nº de controle 170/2024 no valor de R\$2.899,78 sobre o valor declarado de R\$144.988,94 pago na CEF em 22/03/2024 – autenticação: CEF00312203241140785000642. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Jorge Ramos da Silva” ou CPF nº 218.512.238-00, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159724041640061. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome do transmitente no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o Artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deu negativo como resultado, com o código HASH: 9164.dba4.b61d.0274.402ª.e3c0.05c8.6af5.a422.620c até 16/04/2024 ao nome de Jorge Ramos da Silva. Emolumentos: R\$2.068,11. FETJ: R\$413,62. FUNDPERJ: R\$103,40. FUNPERJ: R\$103,40. FUNARPEN: R\$124,08. PMCMV: R\$41,36. ISS: R\$41,36. Selo: R\$2,59. Prenotação: R\$43,35. Indisponibilidades: R\$29,39. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (16/04/2024). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo e assino.**

SELO ELETRÔNICO: EEOZI2096 INY

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos dezesseis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (16/04/2024).

Eu, Mônica Leitão Sossela Borges - Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, assino a presente certidão com meu certificado digital padrão ICP-Brasil.



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQZ 12098 HJA
Consulte a validade do selo em:
www4.tj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$139,79

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/L4SBR-7NU2W-KYUAK-APMKW>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado