



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 16.087 o seguinte teor: Lote de Terreno nº 01-J (um - J) objeto de desdobro do Lote 01 (um) da Quadra nº 30 (trinta) situado no Loteamento “Recanto da Boa Vista”, zona urbana do 5º Distrito do Município de Magé-RJ; que possui as seguintes medidas e confrontações: 9,50m de frente para a Servidão; 14,00m pelo lado direito confrontando com o lote 01K; 14,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 01I e 9,50m na linha dos fundos confrontando com o lote 02; perfazendo uma área de 133,00 M/2. Registro Anterior: Ficha 001 fl. 003v matrícula Av-6/8.967 em 24/09/2019. Proprietária: KSN – Construções Ltda, CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro 94/9.164 – CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.**

**Av-1/16.087 – Protocolo 1-G fl. 236v sob o Nº de Ordem 16.192 em 22/01/2020 – ABERTURA DE MATRÍCULA** – A requerimento da Empresa KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº05784627259 expedida em 09/10/2014 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, consoante contrato social datado de 27/11/15 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro NIRE nº 33.2.10094271; e tendo por supedâneo o Artigo nº167 da Lei Federal nº 6.015/73 é feito a ABERTURA DA MATRÍCULA do lote sobredito em favor da proprietária: EMPRESA KSN - CONSTRUÇÕES LTDA. Emolumentos: R\$116,80. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$23,36. Taxa da Lei nº4664/2005: R\$5,84. Taxa da Lei Complementar nº111/2006: R\$5,84. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,67. Taxa da Lei 6.370/12 (2%): R\$2,11. ISS: R\$2,33. Prenotação: R\$31,49. Magé-RJ, aos nove dias do mês de março do ano dois mil e vinte (09/03/2020). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ), digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

**SELO ELETRÔNICO: EDJ157855 IXT**

**Av-2/16.087 – Protocolo 1-G fl. 236v sob o Nº de Ordem 16.192 em 22/01/2020 – CONSTRUÇÃO** - A requerimento da Empresa KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº05784627259 expedida em 09/10/2014 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, consoante contrato social datado de 27/11/15 devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro NIRE nº 33.2.10094271; procedo esta averbação para fazer constar na presente matrícula a construção de um Imóvel Residencial unifamiliar de pavimento térreo, constituído de: Varanda, sala, hall, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço; revestida com piso de cerâmica, coberta de laje e telha, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situado na Servidão de Acesso à Rua “N” nº 501, Casa J, Recanto da Boa Vista, Guia de Pacobaíba, 5º Distrito de Magé-RJ, com a área construída de 51,85 M/2, inscrito na Prefeitura Municipal de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3XG6-C383L-GZ3QT-8WHZR>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3XG6-C383L-GZ3QT-8WHZR>

Magé sob o nº 5.1.659214. Tudo conforme Certidão de Habite-se nº 004/2020 Processo 18.319/19 datada de 07/01/2020 expedida pela Prefeitura Municipal de Magé-RJ e devidamente assinada pelo Secretária Municipal de Habitação e Urbanismo Sr. Gustavo Menezes Morgado – Matrícula 358944, que fica arquivada neste Cartório. Valor declarado para construção acima R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$299,09. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$59,81. Taxa da Lei 4664/05: R\$14,95. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$14,95. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$11,96. Taxa da Lei 6370/12: R\$5,75. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$5,98. Magé-RJ, aos nove dias do mês de março do ano dois mil e vinte (09/03/2020). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ, digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.**

**SELO ELETRÔNICO: EDJ157856 LPK**

**R-3/16.087 – Protocolo I-G folha 260 sob o Nº de Ordem 16.480 em 24/07/2020 – Vendedora: KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, nascido em 16/12/1993, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº05784627259 expedida em 28/12/2017 pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº153.539.637-76, residente e domiciliado na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ; Comprador e Devedor fiduciante: Moises da Silva Ribeiro, brasileiro, nascido em 18/03/1999, solteiro e não convive em união estável, militar, portador da carteira de identidade número 315601443 expedida pela Secretaria de Segurança Pública/RJ em 08/06/2017, inscrito no CPF/MF sob o número 184.999.387/44, residente e domiciliado na Rua Onze, 1 – Quadra 09 – Lote 29 – Baía Branca – Guia de Pacobaíba – 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, alterado pelo Decreto-Lei 1259/1973, 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, nascido em 28/08/73, portador da carteira de identidade número 068385913 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 129 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 052 do Livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado as fls. 055 do livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 202 Bandeira-RJ; **Título:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.2347946-7 datado de 21/07/2020 - Agência responsável pelo contrato: 1411 – Rio Norte – RJ - Condições do Financiamento – Origem dos Recursos: FGTS. Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo; Sistema de Amortização: Price; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é de R\$180.000,00(cento e oitenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$138.600,00; Recursos Próprios: R\$38.865,00. Desconto/subsídio concedido FGTS/União: R\$2.535,00. Valor de Financiamento para despesas acessórias custas cartorárias: registro e ITBI): não se aplica. Valor total da dívida(financiamento): R\$138.600,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$180.000,00. Prazo total: 360 meses; Amortização: 354 meses; Carência: 6 meses; Taxa de juros% a.a.: Sem desconto: Nominal: 8.1600, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 7.0000, Efetiva: 7.2290; Com Redutor de 0,5%: Nominal: não se aplica, Efetiva: não se aplica. Taxa Contratada: Nominal: 7.0000. Efetiva: 7.2290. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$926,73. Prêmios de Seguros: R\$27,00. Taxa de Administração de contrato mensal - TA: R\$0,00; Total: R\$953,73.**



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3XG6-C383L-GZ3QT-8WHZR>

Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/082020; Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Débito em conta corrente; Encargos Devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de contrato mensal - TA: R\$5.039,53, Diferencial na Taxa de Juros: R\$4.330,60. Data do Habite-se: 07/01/2020. **Composição de Renda:** Composição de Renda - Devedor: Moises da Silva Ribeiro – Renda: R\$3.817,95. % Composição de Renda para fins de indenização securitária: 100,00. Constam do título outas cláusulas e condições. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé; Certidão expedida pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada consta contra a mesma; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções e Receita Federal onde também nada consta contra a mesma; e as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, onde também nada constam. O ITBI – Imposto de Transmissão sobre Bens imóveis foi recolhido através da guia nº0360/2020 no valor de R\$1.589,32 com valor da avaliação de R\$180.000,00 em 23/07/2020. Inscrição municipal sob o nº 5.1.659214. Em Consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça ao nome de “KSN Construções Ltda Me” ou CNPJ nº 23.830.435/0001-69 em 30/07/2020, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159720073048181. 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](http://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: 1f5d.8b18.3450.443b.380c.781d.2b71.e00b.edb1.ad88 até 30/07/2020 às 16:42:28h ao nome de KSN Construções Ltda-Me, Registro anterior: Ficha 001 folha 001 sob a matrícula Av-2/16.087 em 09/03/2020. Emolumentos: R\$828,71; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,20; ISS:R\$16,57; Prenotação: R\$11,86; Distribuição: R\$33,12; Indisponibilidade: R\$46,08. Magé-RJ, trinta e um de julho de 2020. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

**Selo Eletrônico nº EDIJ 59193 PIZ**

**R-4/16.087 – Protocolo I-G folha 260 sob o Nº de Ordem 16.477 em 24/07/2020 – Alienação Fiduciária** - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4380/1964, em seu item 11, consta **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 seu representante por Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, casado, economiário, nascido em 28/08/73, portador da carteira de identidade número 068385913 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o número 004.119.837-92, conforme procuração lavrada às folhas 129 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às folhas 052 do Livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado as fls. 055 do livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, doravante denominada CAIXA – Agência responsável pelo contrato: 1411 – Rio Norte – RJ - Inscrição municipal sob o nº 5.1.659214. Emolumentos: R\$828,71; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$16,20; ISS:R\$16,57; Prenotação: R\$11,86; Distribuição: R\$33,12; Indisponibilidade: R\$46,08. Magé-RJ, trinta e um de julho de 2020. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro 94/505- CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

**Selo Eletrônico nº EDIJ 59194 OYX**

**ANOTAÇÃO:** Procedo a presente anotação para constar que no dia 03/04/2023 foi encaminhada para este Serviço Registral de Imóveis do 1º Ofício de Magé/RJ, no site da ARIRJ - Associação



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3XG6-C383L-GZ3QT-8WHZR>

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, Moises da Silva Ribeiro, 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 844442347946, 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 o endereço solicitado, através do Notificador do Cartório do 1º Ofício de Magé-RJ, retornando a resposta como “negativa”, ou seja, o devedor fiduciário, após três tentativas, não foi localizado e em virtude da não localização do mesmo foi publicado edital através do site acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 196956, 196957 e 196958 – Data da última publicação: 18/05/2023, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (31/10/2023). **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-5/16.087 – Protocolo 1-H folha 179 sob o nº de Ordem 20.135 em 30/10/2023 – PURGA DA MORA** - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Moises da Silva Ribeiro, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442347946 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 após 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. Emolumentos: R\$138,25. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$27,65. Taxa da Lei 4664/05: R\$6,91. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$6,91. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$5,53. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,76. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,76. Selo: R\$2,48. Pren.: R\$40,86. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (31/10/2023). **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: EEOU42639 BIH**

**R-6/16.087 – Protocolo 1-H folha 176 sob o nº de Ordem 20.069 em 06/10/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente:** O Fiduciante Devedor: Moises da Silva Ribeiro, já qualificado acima no R-3/16.087. **Adquirente:** A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-3/16.087. **Título:** Requerimento para Consolidação da Fiduciária, na pessoa do seu representante legal Milton Fontana – Gerente de Centralizadora – CESAV- CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, 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\$185.029,22 (cento e oitenta e cinco mil, vinte e nove reais e vinte e dois centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-3 e R-4/16.087 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 31986/2023 no valor de R\$3.777,64 sobre a Base de cálculo de R\$185.029,22 pago na CEF em 25/09/2023 – autenticação: CEF00312509231690785001623. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Moises da Silva Ribeiro” ou CPF nº 184.999.387-44, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159723103030812. 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](http://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:



Valide aqui  
este documento

d6ec.876c.7b8f.c411.bd1c.f6f3.8fb3.01c6.53df.e05f até 30/10/2023 ao nome de Moises da Silva Ribeiro. Emolumentos: R\$1.974,95. FETJ: R\$394,99. FUNDPERJ: R\$98,74. FUNPERJ: R\$98,74. FUNARPEN: R\$78,99. PMCMV: R\$39,49. ISS: R\$39,49. Selo: R\$2,48. Prenotação: R\$40,86. Indisponibilidades: R\$28,07. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (31/10/2023). **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: EEOU 42640 BMF**

***É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (31/10/2023).***

***Eu, Mônica Leitão Sossela Borges - Substituta, Matrícula nº 94/9164-CGJ/RJ, assinei digitalmente a presente certidão.***



Poder Judiciário - TJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEOU 42642 CQQ**  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

***Emolumentos: R\$131,60***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3XG6-C383L-GZ3QT-8WHZR>