



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 16.043 o seguinte teor: Lote de Terreno nº 01-F (um - F) 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 01G; 14,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 01E 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 – Matrícula 94/9.164, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/16.043 – Protocolo 1-G fl. 227v sob o Nº de Ordem 16.078 em 16/12/2019 – 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\$112,41. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$22,48. Taxa da Lei 4664/05: R\$5,62. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$5,62. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,49. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,03. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,24. Pren.: R\$30,28. Magé-RJ, aos dezanove dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezanove (19/12/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ), digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EDEV80672 OKP

Av-2/16.043 – Protocolo 1-G fl. 227v sob o Nº de Ordem 16.078 em 16/12/2019 – 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 F, Recanto da Boa Vista, Guia de Pacobaíba, 5º

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YH86-BTZYU-QWVPVJ-DXW4H>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YHV86-BTZYU-QWVPVJ-DXW4H>

Distrito de Magé-RJ, com a área construída de 51,85 M/2, inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 5.1.659132. Tudo conforme Certidão de Habite-se nº 083/2019 Processo 18.325/19 datada de 10/12/2019 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\$287,83. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$57,56. Taxa da Lei 4664/05: R\$14,39. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$14,39. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$11,51. Taxa da Lei 6370/12: R\$5,54. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$5,75. Magé-RJ, aos dezenove dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezenove (19/12/2019). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges – Escrevente, Cadastro 94/9.164-CGJERJ, digitei e, eu, R/E – Portaria 1997/2017-CGJ/RJ subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EDEV80673 RPG

R-3/16.043 – Protocolo 1-G fl. 240v sob o Nº de Ordem 16.239 em 20/02/2020 – Vendedora: KSN - CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº23.830.435/0001-69, estabelecida na Rua das Aninhas nº779 - Jardim da Paz - 5º Distrito deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Kaio de Souza Nunes Ribeiro, brasileiro, solteiro, 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 - 5º Distrito deste Município de Magé-RJ; Compradora e Devedora Fiduciante: Luana Elena de Souza Silva, brasileira, nascida em 25/10/1999, auxiliar administrativo, portadora da carteira de identidade número 320293053 expedida por DETRAN/RJ em 03/05/2018, inscrita no CPF/MF sob o número 188.342.187-01, solteira, não convive em união estável, residente e domiciliada em Rua da Piscina, 18, Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba em 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, economiário, casado, nascido em 28/08/1973, 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 fls. 129 do livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrada às folhas 052 do livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento às fls. 055 do livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 202 - Bandeira-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, Contrato de nº 8.4444.2266177-6 datado de 21/02/2020; Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de imóvel residencial; Origem de Recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: TR TP – Tabela Price; Valor de Venda e Compra e Composição de Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$115.200,00, Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$5.545,00; Recursos próprios: R\$23.255,00, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00; Valor total da Dívida: R\$115.200,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$144.000,00; Prazo Total (meses): 360; Taxa de juros % (a.a): Sem Desconto: Nominal: 8.16, Efetiva: 8.4722; Com desconto: Nominal: 5.50, Efetiva: 5.6408; Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.00, Efetiva: 5.1162; Taxa de Juros contratada: Nominal: 5.5000%a.a. Efetiva: 5.6407%a.a.; Encargo Mensal inicial: Prestação (a+j): R\$654,09, Taxa de Administração: R\$0,00, Seguros: R\$22,03, Total: R\$676,12; Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/03/2020, Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4, Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de Administração: R\$2.387,77, Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.612,23; Data do Habite-se: 10/12/2019; Composição de Renda: Composição de Renda Inicial da Devedora para



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YHV86-BTZYU-QWVPVJ-DXW4H>

Pagamento do Encargo Mensal: Devedora: Luana Elena de Souza Silva, Comprovada: R\$2.410,08, Não Comprovada: R\$0,00; **Para Cobertura securitária: Devedora:** Luana Elena de Souza Silva, Percentual: 100,00. CONSTAM DO TÍTULO OUTRAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé, onde nada constam; pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, onde nada constam contra os mesmos; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções e Receita Federal onde também nada consta contra, bem como certidão de ônus reais e certidão de Protesto de Títulos e Documentos expedida por esta Serventia, onde também nada consta. O ITBI foi recolhido através da guia nº 0076/2020 no valor de R\$1.220,32 com a **avaliação de R\$144.000,00** em 19/02/2020. Inscrição municipal sob o nº 5.1.659132. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça ao nome de KSN Construções Ltda-Me ou CNPJ/MF sob o número 23.830.435/0001-69 em 21/02/2020 às 10:13:51h não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159720022151496. 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: 8d0d.2ae9.c8a9.38cf.1fc2.1850.9ba5.6650.6d22.b03c em 21/02/2020 ao nome de KSN Construções Ltda-ME. Registro anterior: Ficha 001 fl. 001 matrícula Av-2/16.043 em 19/12/2019. 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\$34,48. Indisponibilidade: R\$69,12. Magé-RJ, aos vinte e um dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte (21/02/2020). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Responsável pelo Expediente – Portaria 1997-2017 - CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRÔNICO: EDEV81364 XRZ

R-4/16.043 – Protocolo 1-G fl. 240v sob o Nº de Ordem 16.239 em 20/02/2020 – Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/64, em seu item 13, consta a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – A Devedora 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 Gustavo Ivar Pereira Jaldin, brasileiro, economiário, casado, nascido em 28/08/1973, 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 fls. 129 do livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrada às folhas 052 do livro 3383-P em 21/06/2019 no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento às fls. 055 do livro 3994 em 09/09/2019 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, doravante denominada CAIXA - Agência responsável pelo contrato: 202 - Bandeira-RJ. Registro anterior: Ficha 001 fl. 001v matrícula R-3/16.043 em 21/02/2020. 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. Magé-RJ, aos vinte e um dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte (21/02/2020). **Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente, Cadastro 94/9164-CGJERJ, digitei, e eu, Responsável pelo Expediente – Portaria 1997-2017 - CGJERJ, subscrevo.**

SELO ELETRÔNICO: EDEV81365 WMB

ANOTAÇÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 08/05/2023 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 a devedora fiduciante, Luana Elena de Souza Silva, para que a mesma salde com as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442266177, 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, retornando as respostas como “negativas”, ou seja, a devedora fiduciária, após três tentativas, não foi localizada e em virtude da não localização da mesma foram publicados editais através do site



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YHV86-BTZYU-QWVPVJ-DXW4H>

acima mencionado, Publicação cadastrada no Portal de Editais: 215406, 215407 e 215408 – Data da última publicação: 22/06/2023, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (08/01/2024). **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-5/16.043 – Protocolo 1-H folha 190v sob o nº de Ordem 20.377 em 08/01/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações a devedora fiduciante, Luana Elena de Souza Silva, para quitar as obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos referente ao Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária nº 844442266177 firmado com a Caixa Econômica Federal, fica averbado à presente matrícula a não purgação da mora no imóvel objeto desta matrícula, uma vez que a devedora 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. Registro anterior: Ficha 001, fl. 002, matrícula nº R-4/16.043 em 21/02/2020. 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 oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (08/01/2024). **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: EEOU43537 IIZ

R-6/16.043 – Protocolo 1-H folha 187v sob o nº de Ordem 20.314 em 18/12/2023 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: A Fiduciante Devedora: Luana Elena de Souza Silva, já qualificados acima no R-3/16.043. **Adquirente:** A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-3/16.043. **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\$148.371,18 (cento e quarenta e oito mil, trezentos e setenta e um reais e dezoito centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-3 e R-4/16.043 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 a fiduciante, após ter sido intimada, 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 549205/2023 no valor de R\$2.967,42 sobre a Base de cálculo de R\$148.371,18 pago na CEF em 07/12/2023 – autenticação: CEF02020712230740785000375. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Luana Elena de Souza Silva” ou CPF nº 188.342.187-01, não foi encontrado registro de indisponibilidade de bens – Consulta nº 0159724010852913. Foi feita consulta junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da 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: ec55.c6fc.9e6a.71e2.9940.8d29.6cc0.898b.f249.2dc9 até 08/01/2024 ao nome de Luana Elena de Souza Silva. 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 oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro (08/01/2024). **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: EEOU43539 CCI



Valide aqui
este documento

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte quatro (08/01/2024).

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 43542 YOB
Consulte a validade do selo em:
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/YHV86-BTZYU-QWVPVJ-DXW4H>