



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-1494

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16493 / CNM: 090183.2.0016493-83 / Recibo: 34916 / Data da Certidão: 26/12/2024.

CERTIFICO, a pedido de **JULIANA GOMES FRANZE** referente ao Recibo nº 34.916/2024, que esta imagem é representante digital autêntica da matrícula nº **16.493**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, bem como a eventual existência de registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, Lena Maria Fontoura da Silva - Escrevente autorizada, Matrícula nº 94/505 -CGJ/RJ, procedi as buscas, digitei e assinei digitalmente.

Magé, **26 de dezembro de 2024**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 1,96 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,79.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWC 02726 XRV

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/4FK8Q-TWBXV-27KGK-QSYHA>



Valide aqui este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis



Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-1494

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16493 / CNM: 090183.2.0016493-83 / Recibo: 34916 / Data da Certidão: 26/12/2024.

090183.2.0016493-83

 <p align="center">REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ</p>				
MATRÍCULA N.º	16.493	L.º FICHA	FLS. 001	DATA 19 / 05 / 2022.
<p><i>Casa 02 no Residencial Jardim Palmeiras II na Fração Lote nº 11 (onze) da Quadra nº 05 (cinco) do Loteamento "Jardim das Palmeiras", zona urbana do 5º Distrito de Magé/RJ; constituída um pavimento, assim descrita e caracterizada: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; casa de laje e coberta por telha, piso em cerâmica; com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; com área construída de 51,85 m², área livre de 71,55 m² e fração ideal de 20.57/100; em terreno de uso exclusivo que mede 7,99 m de frente para a Rua do Filó, 6,94 m na linha dos fundos fazendo divisa com a área livre da Casa 04 do nº 60, 16,12 m pelo lado direito fazendo divisa com o Lote 12 e 14,93 m pelo lado esquerdo fazendo divisa com a Servidão de Acesso; perfazendo um total de área territorial de 123,40 m². Inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.662501. Proprietária: Empresa SINÉSIO - Serviços e Construções - EIRELI ME, CNPJ/MF sob o nº 37.458.552/0001-58. Registros anteriores: Ficha 001 fls. 11v matrícula Av-6/16.429 e Livro 3-Auxiliar-A fls. 68v/69 Nº 352 em 18/05/2022. Eu, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u>, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.</i></p> <p align="right">Mônica Leitão Sossela Borges Escrevente Cadastro nº 94/9.164</p>				
<p><i>Av-1/16.493 - ANOTAÇÃO - A presente matrícula foi aberta face a instituição de condomínio, hoje registrada sob o nº R-5/16.429 da Ficha 009v em 19/05/2022, tendo sido ainda registrada na mesma data a convenção de condomínio no Livro: 3-Auxiliar-A, fls. 68v/69 sob o nº 352. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dezoito dias do mês de maio do ano dois mil e vinte e dois (19/05/2022). Eu, <u>Mônica Leitão Sossela Borges</u>, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, <u>Luiz Augusto da Silva Nascimento</u>, R/E - Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.</i></p> <p align="right">Mônica Leitão Sossela Borges Escrevente Cadastro nº 94/9.164</p>				
<p><i>R-2/16.493 - Protocolo 1-H, folha 84v, sob o Nº de Ordem 18.353 em 13/07/2022 - Vendedora: SINÉSIO Serviços e Construções - EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.458.552/0001-58, estabelecida na Rua Alda Rodrigues de Mello s/nº, Parque Recreio Dom Pedro II, 5º Distrito deste Município de Magé-RJ; neste ato representada por seu sócio Sinésio da Silva Oliveira, brasileiro, divorciado, sem viver em união estável, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº00214369559-DETRAN/RJ expedida em 17/10/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº444.933.557-00, residente e domiciliado na Avenida do Imperador nº930 - Praia da Esperança - em zona urbana do 5º Distrito deste Município de Magé/RJ, nos termos do contrato social devidamente registrado sob o NIRE 336.9199948-7; Comprador e Devedor fiduciante, doravante denominado Devedor: Gabriel Carvalho da Cunha, brasileiro, nascido em 05/04/1994, vendedor, portador da carteira de identidade número 27.885.963-2 expedida pelo DETRAN/RJ em 27/02/2020, inscrito no CPF/MF sob o número 167.547.997-65, solteiro, sem viver em união estável, residente e domiciliado na Avenida São Lourenço, 188, 2º andar, São Lourenço, Magé-RJ; Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal, Instituição Financeira constituída 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 Bianca Lopes de Menezes, brasileira divorciada, nascida em 27/12/1987, economiária, portadora da carteira de identidade</i></p>				

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FK8Q-TWBXV-27KGK-QSYHA>



Valide aqui
este documento

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-1494

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16493 / CNM: 090183.2.0016493-83 / Recibo: 34916 / Data da Certidão: 26/12/2024.

090183.2.0016493-83

número 217588631 expedida pelo DETRAN/RJ em 05/04/2004, inscrita no CPF/MF sob o número 119.670.477-58, conforme procuração lavrada às folhas 035/036 do Livro 3474-P em 19/04/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 99 do livro 3312-P em 19/04/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 095/102 do Livro 209, Ato 057 em 28/10/2021 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 1334 – 25 de Agosto-RJ; **Título:** Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e amarela, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei nº 4.380/1964, Contrato de nº 8.4444.2722828-0 datado de 24/06/2022; **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\$175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$140.000,00. Recursos Próprios: R\$26.317,00, Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$8.683,00. Valor total da dívida (financiamento): R\$140.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$176.000,00; Prazo total (meses): 360, Amortização: 360; Taxa de Juros: Sem Desconto: Nominal %(a.a.): 7.6600, Efetiva %(a.a.): 7.9347; Nominal %(a.m.): 0.6364, Efetiva %(a.m.): 0.6383. Taxa Contratada: Com Desconto: Nominal %(a.a.): 6.0000, Efetiva %(a.a.): 6.1677; Nominal %(a.m.): 0.4988, Efetiva %(a.m.): 0.5000. Com Redutor de 0,5%: Nominal %(a.a.): 5.5000, Efetiva %(a.a.): 5.6408; Nominal %(a.m.): 0.4573, Efetiva %(a.m.): 0.4583; Taxa Contratada: Nominal %(a.a.): 5.5000, Efetiva %(a.a.): 5.6407; Nominal %(a.m.): 0.4573, Efetiva %(a.m.): 0.4583. Encargo mensal inicial (parcela): Prestação (a+j): R\$794,90; Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$27,76; Tarifa de administração de contrato mensal – TA: R\$25,00. Total: R\$847,66. Vencimento do primeiro encargo mensal: 23/07/2022. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4; Forma de pagamento: Boleto de cobrança; Data do habite-se: 24/03/2022; **Composição de Renda:** Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: Devedor: Gabriel Carvalho da Cunha, Renda: R\$2.900,00, Percentual: 100,00%. Constam do título outas cláusulas e condições. Foram apresentadas certidões em nome da vendedora, expedida pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Magé/RJ, negativa; Certidão expedida pelo Cartório do RCPN do 1º Distrito, referente a Interdições, Tutelas ou Curatelas, negativa; Certidões de feitos Trabalhistas, Ações e Execuções, negativa; da Justiça Federal onde nada consta contra o mesmo, bem como as Certidões de ônus Reais, ações reipersecutórias e Protesto de Títulos e Documentos, expedidas por esta Serventia, onde também nada consta. O ITBI foi recolhido para a Prefeitura Municipal de Magé/RJ, através da guia nº 516/2022 no valor de R\$1.472,38 com valor da avaliação de R\$175.000,00 pago em 28/06/2022 pelo app da Caixa, código da operação: 8836808376. Inscrição municipal sob o nº 5.1.662501. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça aos nomes de "Sinésio Serviços e Construções Eireli" ou CNPJ nº 37.458.552/0001-58 e seu sócio "Sinésio da Silva Oliveira" ou CPF nº 444.933.557-00, até 14/07/2022 não foram encontrados registro de indisponibilidades de bens – Consultas números: 0159722071420216 e 0159722071412224, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e do sócio no www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativos como resultados, com os códigos HASH: f51b.f550.629e.960a.b673.08ac.ca27.1cc1.64ad.b770 até 14/07/2022 ao nome de Sinésio Serviços e Construções Eireli; e HASH: 31b2.8071.8649.713d.0801.e858.321d.4d41.6997.1594 até 14/07/2022 ao nome de Sinésio da Silva Oliveira. Registro anterior: Ficha 001, folha 001, matrícula Av-1/16.493 em 19/05/2022. Emolumentos: R\$953,76; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$18,64; ISS:R\$19,07. Prenotação: R\$13,66. Distribuição: R\$38,09. Consulta de Indisponibilidade de bens: R\$53,02. Magé-RJ, aos quatorze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e dois (14/07/2022).

Continua na ficha002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FK8Q-TWBXV-27KGK-QSYHA>



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

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ
Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-1494

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16493 / CNM: 090183.2.0016493-83 / Recibo: 34916 / Data da Certidão: 26/12/2024.

090183.2.0016493-83



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE MAGÉ
1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

R/E - LUIZ AUGUSTO DA SILVA NASCIMENTO

Portaria n.º 1997/2017 - CGJERJ



MATRÍCULA N.º 16.493/2	L.º FICHA	FLS. 002	DATA xx / xx / xxx
------------------------	-----------	----------	--------------------

Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente - Cadastro nº 94/9164-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº 1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente

Luiz Augusto da Silva Nascimento
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EECV31676 LYA

R-3/16.493 - Protocolo 1-H, folha 84v, sob o N.º de Ordem 18.353 em 13/07/2022 - Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 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 Bianca Lopes de Menezes, brasileira, divorciada, nascida em 27/12/1987, economiária, portadora da carteira de identidade número 217588631 expedida pelo DETRAN/RJ em 05/04/2004, inscrita no CPF/MF sob o número 119.670.477-58, conforme procuração lavrada às folhas 035/036 do Livro 3474-P em 19/04/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 99 do livro 3312-P em 19/04/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 095/102 do Livro 209, Ato 057 em 28/10/2021 do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, doravante denominado CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 1334 - 25 de Agosto-RJ. Emolumentos: R\$953,76; FETJ: R\$0,00; FUNDPERJ: R\$0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$0,00; PMCMV: R\$18,64; ISS:R\$19,07. Magé-RJ, aos quatorze dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e dois (14/07/2022).

Mônica Leitão Sossela Borges
Escrevente

Luiz Augusto da Silva Nascimento
1.º Ofício de Magé/RJ
R/E - Portaria 1997/2017-CGJ/RJ

SELO ELETRÔNICO: EECV31677 QSU

Av.4 / 16.493, em 26 de DEZEMBRO de 2.024

TÍTULO: INTIMAÇÃO

Nos termos do Ofício nº 468299/2023-CEF-CESAV/BU de 18.03.2024, prenotado sob o nº 20.551 em 26.01.2024, hoje arquivado, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, foi solicitada a intimação do devedor fiduciante, **GABRIEL CARVALHO DA CUNHA**, qualificados em R.2 acima, em relação ao contrato de financiamento objeto do ato R.3/16.493 para o vencimento das obrigações contratuais ali especificadas na forma do disposto no art. 26 da Lei 9514-97, parágrafo 1º ao 7º, tendo sido a intimação encaminhada para os endereços solicitados: I) através do Intimador deste Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Magé, Escrevente Autorizado Raphael da Cruz Ciencio, Matr. 94/1997-CGJ/RJ, no seguinte endereço: "Avenida Roberto Silveira, nº 60, Rua do Filó, casa 02, lote 11, quadra 05, Praia do Imperador, Magé/RJ, nas seguintes datas: 20.03.2024 às 10:06h; 27.03.2027 às 14:14h e 01.04.2024 às 09:43h, com a

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FK8Q-TWBXV-27KGK-QSYHA



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

Mage 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Helon Arrais Amaral Moraes
R/E Portaria n.1030/2024-CGJ/RJ

Rua Renato Pereira de Miranda,18 - Sobrado, Centro, Mage / RJ
E-mail: rgi1mage@yahoo.com.br / cart1oficiomagerj@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-1494

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16493 / CNM: 090183.2.0016493-83 / Recibo: 34916 / Data da Certidão: 26/12/2024.

090183.2.0016493-83

informação: "NÃO LOCALIZADO"; e II) através do Intimador do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, Escrevente Autorizado, Wellington de Melo Antonio, Matr. 94/21.080, no endereço: "Rua do Filó, nº 00060, Casa 02, lote 11, Jardim D. Palm, Duque de Caxias/RJ, com a seguinte informação: "A RUA NÃO FOI LOCALIZADA NO MUNICÍPIO, RESSALTO QUE O BAIRRO ESTÁ LOCALIZADO EM OUTRA COMARCA", na seguinte data: 26.04.2024 às 11:58h, sendo assim todas sem êxito em encontrá-lo. Em virtude da não localização do mesmo foram publicados editais através do site ONR, Publicação cadastrada no Portal de Editais nºs 460091; 430091 e 430093, não tendo comparecido o devedor à esta Serventia no prazo legal de 15 (quinze) dias para purgar a mora e cumprir o que determina à Lei antes mencionada. (PROCOLO nº 20.551, de 19 de março de 2.024, deste Serviço). (SELO ELETRÔNICO NÚMERO: **EEWC 02722 BSW**). Eu, [Assinatura] (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, [Assinatura] (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr.94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: [Assinatura]
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MAGE
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

R.5 / 16.493, 26 de DEZEMBRO de 2.024

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do requerimento de 15.09.2024, formulado pelo Agente Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** na pessoa da credora/fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, qualificada no R-2, valor da consolidação R\$182.101,00 (cento e oitenta e dois mil, cento e um reais). O imposto de transmissão (I.T.B.I.) incidente sobre a presente transação foi recolhido por intermédio da guia nº de controle 599/2024, processo administrativo nº22002/2024, no valor de R\$3.642,02, base de cálculo e valor declarado de R\$182.101,11, cujo recolhimento foi feito através da CEF em 31.04.2024. Foram feitas consultas BIB nº e CNIB na forma da Lei. (PROCOLO nº 21.097 de 11 de setembro de 2024, deste Serviço). (SELO ELETRONICO NÚMERO: **EEWC 02724 GOB**). Eu, [Assinatura] (Lena Maria Fontoura da Silva), Matr. 94/505, Escrevente, que esta digitou e conferiu. Eu, [Assinatura] (Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga), Matr.94/8.004, Substituta do Responsável pelo Expediente, subscrevo.

OFICIAL DE REGISTRO: [Assinatura]
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MAGE
Rita de Cássia Oliveira da Silva Alvarenga
Substituta do R/E
Matrícula: 94/8004

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FK8Q-TWBXV-27KGK-QSYHA>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

