



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 16.465 o seguinte teor: Casa 03 na Fração do Lote 05 (cinco) da Quadra 01 (um) Loteamento Jardim das Palmeiras, zona urbana do 5º Distrito de Magé-RJ, no Residencial Vert I, assim descrita e caracterizada: varanda, sala, hall, 02 quartos, 01 banheiro e cozinha; cobertura de laje e telhas, piso de cerâmica, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, situada na Rua Dona Maria nº 64; inscrita na municipalidade sob o nº 5.1.662096; com a área construída de 51,85M/2, área livre de 77,75M/2 e fração ideal de 21.60/100; em terreno de uso exclusivo que mede: 10,80m de frente para a servidão; 10,80m na linha dos fundos fazendo divisa com o lote 06; 12,00m pelo lado direito fazendo divisa com a casa 02 e 12,00m pelo lado esquerdo fazendo divisa com a área livre da casa 04. Registros anteriores: Ficha 001, fl. 005, matrícula Av-7/13.889 e Livro: 3-Auxiliar-A fl. 65v/66 sob o nº 346 datados de 24/02/2022. Proprietária: Empresa VERT Construções e Transportes Ltda, CNPJ/MF nº41.508.079/0001-43. Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

Av-1/16.465 – Protocolo 1-H fl. 50 sob o Nº de Ordem 17.787 em 30/12/2022 – ABERTURA DE MATRÍCULA – A requerimento da Empresa VERT Construções e Transportes Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº41.508.079/0001-43, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.1131887-3, com sede na Rua Rosângela, 21 – Lote 22 – Quadra nº01 – Praia do Anil – Guia de Pacobaíba, 5º Distrito Deste Município de Magé-RJ, neste ato representada por seu sócio Sr. Fábio Lupércio Braga Valladão, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00209306832-DETRAN/RJ expedida em 18/09/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 523.632.107-78, residente e domiciliado na Rua Rabino Henrique Lemele nº130 – ap.103 – Recreio dos Bandeirantes/RJ; 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 VERT Construções e Transportes Ltda. Emolumentos: R\$121,73. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$24,34. Taxa da Lei 4664/05: R\$6,08. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$6,08. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$4,86. Taxa da Lei 6370/12: R\$2,20. Lei Estadual nº6.370/2012 (ISS): R\$2,43. Pren.: R\$32,83. Magé-RJ, aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro do ano dois mil e vinte e dois (24/02/2022). Eu, Mônica Leitão Sossela Borges, Escrevente – Cadastro nº 94/9.164-CGJ/RJ, digitei, e, eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, R/E – Portaria nº 1997/2017-CGJERJ, subscrevi.

SELO ELETRÔNICO: EDZT87828 OGD

R-2/16.465 – Protocolo nº 1-H, fl. 90v sob o Nº de Ordem 18.459 em 12/08/2022 -Vendedora: VERT Construções e Transportes Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº41.508.079/0001-43, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.1131887-3, com sede na Rua Rosângela, 21 - Praia do Anil – Mauá – Magé-RJ, neste ato representada pelo Fábio Lupércio Braga Valladão, brasileiro, nascido em 26/09/1957, casado no regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00209306832-DETRAN/RJ expedida em 18/09/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 523.632.107-78, residente e domiciliado na Rua Rosangela, 21, Praia do Anil, Magé-RJ; Comprador e Devedor Fiduciante: Elinaldo Teixeira da Silva, brasileiro, nascido em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TYDM-67QE8-Q5SH2-Z9N6Q>

ONR

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TYDM-67QE8-Q5SH2-Z9N6Q>

08/08/1972, solteiro, copeiro, portador da carteira de identidade número 10427445-1 expedida pelo IFP/RJ em 27/01/1994, inscrito no CPF/MF sob o número 042.812.237/03, residente e domiciliado na Rua Dois, 478 – Jardim da Paz – Mauá – 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, economiário, portador 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 ou Carla da Silva Valença, brasileira, solteira, nascida em 06/10/1979, economiária, portadora da carteira de identidade CNH número 00654493100 expedida pelo DETRAN/RJ EM 26/04/2019, inscrita no CPF/MF sob o número 084.478.627/63 ou Tays Pereira Miranda, brasileira, solteira, nascida em 21/10/1983, economiária, portadora da carteira de identidade CNH número 05378036651 expedida pelo DETRAN/RJ em 29/01/2020, inscrita no CPF/MF sob o número 100.508.457/21, conforme procuração lavrada às folhas 052 do Livro 3520-P em 13/04/2022 no 2º Tabelionato de Notas de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 179/180 do Livro 3520-P em 25/04/2022 no 2º Tabelião de Notas de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 065/069 do Livro P-057, Ato 017 em 09/05/2022 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e substabelecimento lavrado às folhas 081/087 no Livro nº210 em 15/07/2022 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ, doravante denominada CAIXA – Agencia 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 8.4444.2745189-3 datado de 25/07/2022; **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\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$128.000,00, Recursos Próprios: R\$13.109,00. Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$18.891,00. Valor total da dívida (financiamento): R\$128.000,00, Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$190.000,00; Prazo total: 360 meses. Amortização: 360 meses. Taxa de juros: Sem desconto % (a.a.): Nominal: 7.6600, Efetiva: 7.9347. Nominal % (a.m.): 0.6364, Efetiva % (a.m.): 0.6383. Com desconto: Nominal%(a.a): 5.5000. Efetiva%: (a.a): 5.6407. Nominal% a.m: 04573. Efetiva% a.m:0.4583. Com redutor de 0,5%: Nominal% a.a: 5.0000. Efetiva %a.a: 5.1162. Nominal% a.m: 0.4159. Efetiva% a.m: 0.4167. Taxa Contratada: Nominal % (a.a.): 5.0000, Efetiva % (a.a.): 5.1161; Nominal % (a.m.): 04159. Efetiva % (a.m.): 0.6383. Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$687,13. Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$62,37. Taxa de Administração: R\$0,00; Total: R\$749,50. Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/08/2022. Reajuste dos encargos: De acordo com item 4. Forma de pagamento na data da contratação: Boleto de cobrança. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS(Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Tarifa de Administração do contrato mensal- TA: R\$4.169,79. Diferencial na taxa de juros: R\$11.517,29. Data do Habite-se: 24/11/2021. Composição de Renda: Composição de renda – Devedor: Elinaldo Teixeira da Silva. Renda: R\$2.528,03. %Composição de renda para fins de indenização securitária: 100,00. Consta do título outras cláusulas e condições. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi recolhido em favor da Prefeitura Municipal de Magé/RJ através da Guia nº613/2022 no valor de R\$1.352,38 sobre a avaliação fiscal de R\$160.000,00 pago via internet pelo app a Caixa Econômica Federal em 02/08/2022. Foram apresentadas as seguintes certidões, todas negativas, em nome da vendedora: do Cartório Distribuidor da Comarca de Magé-RJ; de Interdições, Tutelas e Curatelas expedidas pelo Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais do 1º Distrito de Magé/RJ; Certidão da



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TYDM-67QE8-Q5SH2-Z9N6Q>

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 Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, onde nada consta contra a vendedora; certidão de ônus reais do imóvel e de Protesto de Títulos expedidas por este Serviço Registral do 1º Ofício de Magé-RJ. Em consulta de Informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome da “Vert Construções e Transportes Ltda” ou CNPJ/MF número 41508079/0001-43 e ao nome de “Fábio Lupércio Braga Valladão” ou CPF nº523.632.107-78 até 06/09/2022, não foram encontrados registros de indisponibilidades de bens sob os números 0159722090630241 e 0159722090656259, respectivamente. Foram feitas consultas junto ao Banco Nacional de Indisponibilidade de Bens na forma de relatório em nome da vendedora e seu sócio no site www.indisponibilidade.org.br, conforme preceitua o artigo 14 do Provimento nº39/2014 - CNJ datado de 25/07/2014, que deram negativo como resultado, com os códigos HASH: c7a9.799e.1eec.a6e3.3b67.e258.7558.8399.6793.28d9 até 06/09/2022 ao nome de Vert Construções e Transportes Ltda e HASH: cd03.bdec.eacf.f059.2851.e46a.032c.c00a.a4f5.1832 até 06/09/2022 ao nome de Fabio Lupércio Braga Valladão. Imóvel inscrito na Prefeitura Municipal de Magé/RJ sob o nº 5.1.662096. Emolumentos: R\$953,76. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$0,00. Taxa da Lei 4664/05: R\$0,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$0,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$0,00. Taxa da Lei nº6370/12: R\$18,64. ISS:R\$19,07. Consulta de indisponibilidade de bens: R\$53,02. Prenotação: R\$13,66. Registro anterior: Ficha 001 folha 001 na matrícula AV-1/16.465 em 24/02/2022. Magé/RJ, aos seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois(06/09/2022). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro nº 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo.

Selo Eletrônico nº EECV 32344 XNJ

R-3/16.465 – Protocolo nº 1-H, fl. 90v sob o nº de Ordem 18.459 em 12/08/2022 - Alienação Fiduciária - Por este instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4380/1964, em seu ítem 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, economiário, portador 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 ou Carla da Silva Valença, brasileira, solteira, nascida em 06/10/1979, economiária, portadora da carteira de identidade CNH número 00654493100 expedida pelo DETRAN/RJ EM 26/04/2019, inscrita no CPF/MF sob o número 084.478.627/63 ou Tays Pereira Miranda, brasileira, solteira, nascida em 21/10/1983, economiária, portadora da carteira de identidade CNH número 05378036651 expedida pelo DETRAN/RJ em 29/01/2020, inscrita no CPF/MF sob o número 100.508.457/21, conforme procuração lavrada às folhas 052 do Livro 3520-P em 13/04/2022 no 2º Tabelionato de Notas de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 179/180 do Livro 3520-P em 25/04/2022 no 2º Tabelião de Notas de Brasília/DF; substabelecimento lavrado às folhas 065/069 do Livro P-057, Ato 017 em 09/05/2022 no 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro e substabelecimento lavrado às folhas 081/087 no Livro nº210 em 15/07/2022 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias-RJ, doravante denominada CAIXA – Agencia responsável pelo contrato: 1334 25 de Agosto-RJ. Emolumentos: R\$953,76. Taxa da Lei nº3.217/99: R\$0,00. Taxa da Lei 4664/05: R\$0,00. Taxa da Lei Complementar 111/06: R\$0,00. Taxa da Lei nº6.281/12: R\$0,00. Taxa da Lei nº6370/12: R\$18,64. ISS:R\$19,07. Registro anterior: Ficha 001 folha 001/002 na matrícula R-2/16.465 em 06/09/2022. Magé/RJ, aos seis dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois(06/09/2022). Eu, Lena Maria Fontoura da Silva, Escrevente - Cadastro nº 94/505-CGJ/RJ, digitei, e eu, Luiz Augusto da Silva Nascimento, Responsável pelo Expediente, Portaria nº1997/2017-CGJ/RJ, subscrevo



Valide aqui
este documento

Selo Eletrônico nº EECV 32345 OXT

ANOTACÃO: Procedo a presente anotação para constar que no dia 30/10/2023 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, Elinaldo Teixeira 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 844442745189, registrado na presente matrícula sob os números R-2 e R-3, 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: 334896, 334897, 334898 – Data da última publicação: 09/01/2024, não tendo comparecido à esta Serventia para quitação da dívida. O referido é verdade e dou fé. Magé-RJ, aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (02/04/2024). **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-4/16.465 – Protocolo 1-H folha 202 sob o nº de Ordem 20.596 em 02/04/2024 – PURGA DA MORA - Embasado no §7º do artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97 e após as devidas intimações ao devedor fiduciante, Elinaldo Teixeira 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 844442745189 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-3/16.465 em 06/09/2022. 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 dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (02/04/2024). **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: EEOZI1876 GZE

R-5/16.465 – Protocolo 1-H folha 200v sob o nº de Ordem 20.569 em 25/03/2024 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Transmitente: O Fiduciante Devedor: Elinaldo Teixeira da Silva, já qualificado acima no R-2/16.465. **Adquirente:** A Fiduciária Credora: **Caixa Econômica Federal S.A.**, já qualificada acima no R-2/16.465. **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\$195.604,24 (cento e noventa e cinco mil, seiscentos e quatro reais e vinte e quatro centavos). **OBJETO:** a Consolidação da Propriedade do Imóvel matriculado sob os nsº R-2 e R-3/16.465 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, 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 156/2024 no valor de R\$3.912,08 sobre o valor declarado de R\$195.604,24 pago na CEF em 21/03/2024 – autenticação: CEF00312103240520785001661. Em consulta de informação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro ao nome de “Elinaldo Teixeira da Silva” ou CPF nº 042.812.237-03, não foi encontrado registro de indisponibilidade

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TYDM-67QE8-Q5SH2-Z9N6Q>

ONR

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

de bens – Consulta nº 0159724040249726. 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: f981.6cdb.7cd0.db1a.b111.70ab.7399.a6d7.491b.ca1a até 02/04/2024 ao nome de Elinaldo Teixeira da Silva. Emolumentos: R\$2.068,11. FETJ: R\$413,62. FUNDPERJ: R\$103,40. FUNPERJ: R\$103,40. FUNARPEN: R\$82,72. PMCMV: R\$41,36. ISS: R\$41,36. Selo: R\$2,59. Prenotação: R\$42,77. Indisponibilidades: R\$29,39. Magé-RJ, aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (02/04/2024). **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: EEOZ11877 RSV

É o que me compete certificar em relação ao pedido feito. Magé-RJ, aos dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro (02/04/2024).

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
EEOZ 11880 ZFP
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Emolumentos: R\$139,79

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7TYDM-67QE8-Q5SH2-Z9N6Q>